Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Hønengata 76C
3515 HØNEFOSS
Gnr./Bnr.: 86/359
Andelsnr./Aksjenr. : 16/16
Ringerike kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 71 m² (BRA-i: 50 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 71 m²

Befaring

Befaringsdato: 16.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kjetil Sukkehagen-Fevang

Mobil: 92232859

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	16.12.2025
Referansenummer	15066088
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0297
Hjemmelshaver/selger	AMIRA BILAL
Bygningssakkyndig inspektør	Kjetil Sukkehagen-Fevang
Tilstede på befaringen	Amira Bilal
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	05.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Hønengata 76C
Postnummer/sted	3515 HØNEFOSS
Kommune	3305 - Ringerike
Gnr./Bnr.:	86/359
Andelsnr./Aksjenr.	16/16
Borettslag / Sameie	ØVRE HØNENG 76 BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1958		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Øvre Hønengate 76 borettslag, beliggende i Hønefoss kommune.
Felles tomt opparbeidet med asfalt, diverse beplantninger og plenareal.
Felles trappeoppgang med callinganlegg.

Leilighetsbygg oppført i 2 etasjer, samt loft og kjeller.
Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong.
Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn.
Yttervegger av betong/trekonstruksjoner.
Fasaden er kledd med fasadeplater og stående trekledning.
Etasjeskillere av betong.
Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget).
Yttertak er utvendig tekket med takstein.
Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.
Naturlig ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje.
Leiligheten består av: Entre, stue, kjøkken, soverom og baderom.
Utgang fra stue til innglasset balkong.

Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller og 1 bod på loft med skråtak.

Leiligheten disponerer parkeringsmuligheter på felles tomt.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	9	
		Annet	9	
Øvrige rom		Ventilasjon	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	50		11	61	
	Entre, stue, kjøkken, soverom og baderom		Innglasset balkong		
Loftsetasje		4		4	
		Bod			
Kjeller		6		6	
		2 boder			
SUM	50	10	11	71	
	Total bruksareal: 71 m²				

Kommentar til areal

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 9 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m2.

Leiligheten inneholder 50 m2 P-ROM og 11 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra omkring 2010.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil og stikkontakt over servant.
Dusjnisje med glassvegg.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber og synlige forkrommede rør (fra omkring 2010).
Synlige avløpsrør av plast.
Avtrekksventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning
TG i	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er målt på tilfeldig sted og målingen viste ett fallforhold på 21mm i en avstand på ca. 80cm fra sluket. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til 35mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG 2	Overflater vegger	Moderat fuktskade påvist ved vindu. Utbedring bør påregnes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2020.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Stikkontakter nedfelt i kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av kobber og synlige forkrommede rør (fra omkring 2010).
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater i malte flater.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Innredning

TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Slette innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.
Garderobeskap på soverom og i entre.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører

TG i	Overflater gulv	Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.
TG 2	Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under innerdør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skjevhetsmåling

TG i — Skjevhetsmåling
Kun målbare skjevheter ble registrert. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble målt til 14mm i stue og til 12mm på kjøkken.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør av kobber (fra omkring 2010).
Leilighetens stoppekran er plassert på baderom.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 2 — Vannbåren varme
Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

TGIU — Stakeluke
Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon

TGIU — Radon
Ifølge huseier er det foretatt måling av radon i bygget og verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke aktuelt.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår oppgradert i 2020.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursfortegnelse er plassert utenfor leiligheten i felles trappeoppgang.
25A 230V.

TG 2 — Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Vinduer med karmer av tre, og tre-lags glass (skiftet i 2025).
Balkongdør (skyvedør) med karmer av tre, og to-lags glass (fra 2017).

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sørvendt balkong på ca. 11 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1. 11 meter.
Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.
Gulvoverflater er belagt med systemgulv.
Balkongen har utebelysning.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Ja.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I stue, soverom og entre er takhøyden målt til 2. 45 meter og på bad er takhøyden målt til 2. 34 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt diverse kvitteringer vedrørende nytt kjøkken datert 2020.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 16.05.2025 , arbeidene gjelder: Lagt på asd deksel i sikringskap. Satt på kurs nr Byttet stikkontakt i stue som var defekt. Tatt en kontunitet måling og isolasjon måling av anlegget. Anbefalt kunde å bytte komfyrvakt.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 30.12.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

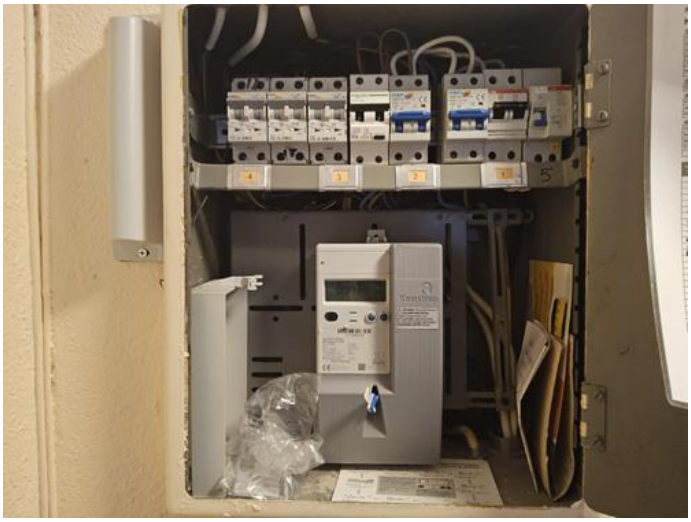
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



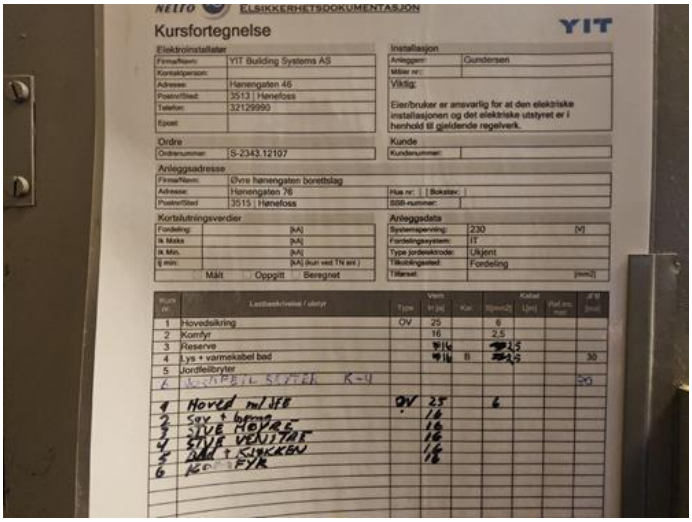
Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk i dusjsonen på baderom]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk under servantinnredning på baderom]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

em /

Gjensidige

Egenerklæring

Hønengata 76C, 3515 HØNEFOSS

28 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hønengata 76C	Hønengata 76C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden desember 2019

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Bilal, Amira

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble skiftet ut vindu på soverom, kjøkken og bad.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ringbo

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har rent litt vann inn gjennom det ene vinduet i kjelleren, i en fellesbod.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt i kjeller grunnet vann gjennom vindu i en fellesbod.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Samværserklæring ble gjennomført

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rett elektro As

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95731558

Egenerklæringsskjema

Name

Bilal, Amira

Date

2025-12-28

Identification

bankID Bilal, Amira

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bilal, Amira	28/12-2025 14:33:01	BANKID

enova

Energiattest



Adresse **Hønengata 76C, 3515 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295612**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **159350606**
Gårdsnummer **86**	Bruksnummer **359**
Seksjonsnummer **—**	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 **1956**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **194,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **229,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 680 kWh**



Hønengata 76C, 3515 HØNEFOSS

Detaljering

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

Hønengata 76C, 3515 HØNEFOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

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

NORDERHOV KOMMUNE
BYGNINGSVESEN

B.råd sak nr. 50/56.

FERDIGATTEST

Herved bevitnes at det for Hönengt. 76

anmeldte bygningsarbeid på gnr. 86 bnr. 359 2 etasjes boligblokk

er i ferdig stand idag.

Gebyr kr. 279,80 er betalt 26/3- 56.

Norderhov bygningsvesen, den 6. desember 1957.

A. H.

Arne Hole
for bygningssjef.en.

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningstjenesten

+ kopi: Profil-Montering.

KOPI

OVERSENDES:
✓ Brannvesenet
✓ Skattetakstnemnda
✓ Folkeregisteret
✓ Rørleggerarkiv
✓ Kartverket

FERDIGATTEST

Bygningsrådssak: 1095/92 By

Byggherre: Hønengaten 76 borettslag

Adresse: Hønengaten 76. 3500 Hønefoss

Byggeplassadresse: Hønengaten 76. 3500 Hønefoss

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 bevitnes herved at anmeldt byggearbeid på eiendommen Gnr. 86 Bnr. 359 er utført i samsvar med godkjente tegninger, bygningsrådets vedtak og gjeldende bestemmelser.

Eiendomsskattetakstnemnda får en kopi av ferdigattesten og vil foreta oppmåling av eiendommen/boligen i de områder av kommunen hvor eiendomsskatt er innført.

Anmerkninger: LNGEN

Fasadearbeider utvendig er utført i.h.h.t plan -og bygningslov og byggeforskrifter.

Plan- og bygningstjenesten,
for bygn.- og reguleringssjefen
Svein Flaskerud
Svein Flaskerud
avd.ing

RINGERIKE KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ocf Prosjekt AS
Hemskogveien 37

3514 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
16/6214-5	25372/17	GNR 86/359		31.07.2017

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

Ferdigattest Hønengata 76

Vi har 12.07.2017 mottatt anmodning om ferdigattest fra Ocf Prosjekt AS v/ Ole Christian Fjeldstad, vedlagt revidert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at samsvarserklæringer foreligger.

I byggevedtaket, journalpost 16/6214-2 ble det stilt som vilkår at det ved søknad om ferdigattest må oppgis hvilken bruksenhet leilighetene er og hvor stort areal som er blitt glasset inn. Bakgrunnen for vilkåret var at tegningene ga inntrykk av at ikke alle balkonger skulle glasses inn. I mail datert 28.07.2017 informerte Fjeldstad om at balkongene til samtlige 18 leiligheter har et innglasset areal på ca. 8 m^2.

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

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

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

Beskrivelse: Innglassing av balkonger
Bygningsnummer: 159350606-1

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

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Tlf: 32117400/ Fax: 32 12 50 30
postmottak@ringerike.kommune.no
www.ringerike.kommune.no

Med hilsen

Hans Otto Larsson for Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Kristine Grønlund
E-post: kristine.gronlund@ringerike.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
Ringerike kommune, Eiendomsskattekontoret v/ Helge Myhren



1 Nord_200

1 : 200



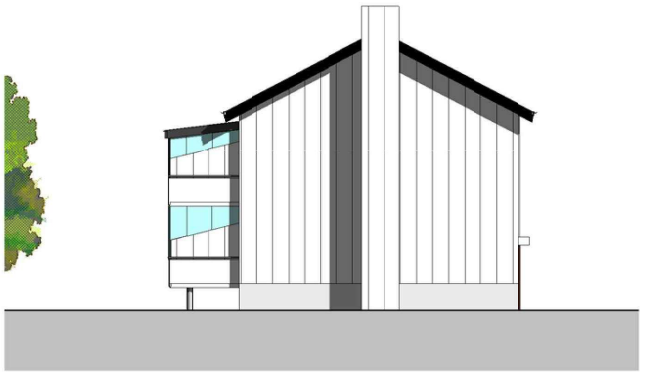
2 Sør_200

1 : 200



3 Vest_200

1 : 200



4 Øst_200

1 : 200

Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningnummer

Fag	Tegn.type	Etasje	Løpenr.
A	45 .	01	001

Prosjektnr. 2907

Prosjekt: Hønengaten 67

Gnr 86 / Bnr 359

Tiltakshaver: RINGBO

Adresse

SG arkitektur

SG arkitektur as
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Tlf: 32 17 06 20
www.sgark.no
Org.nr. 992 006 994

Fase:	Tegnet:	Kontrollert:
SØKNAD	hs	om

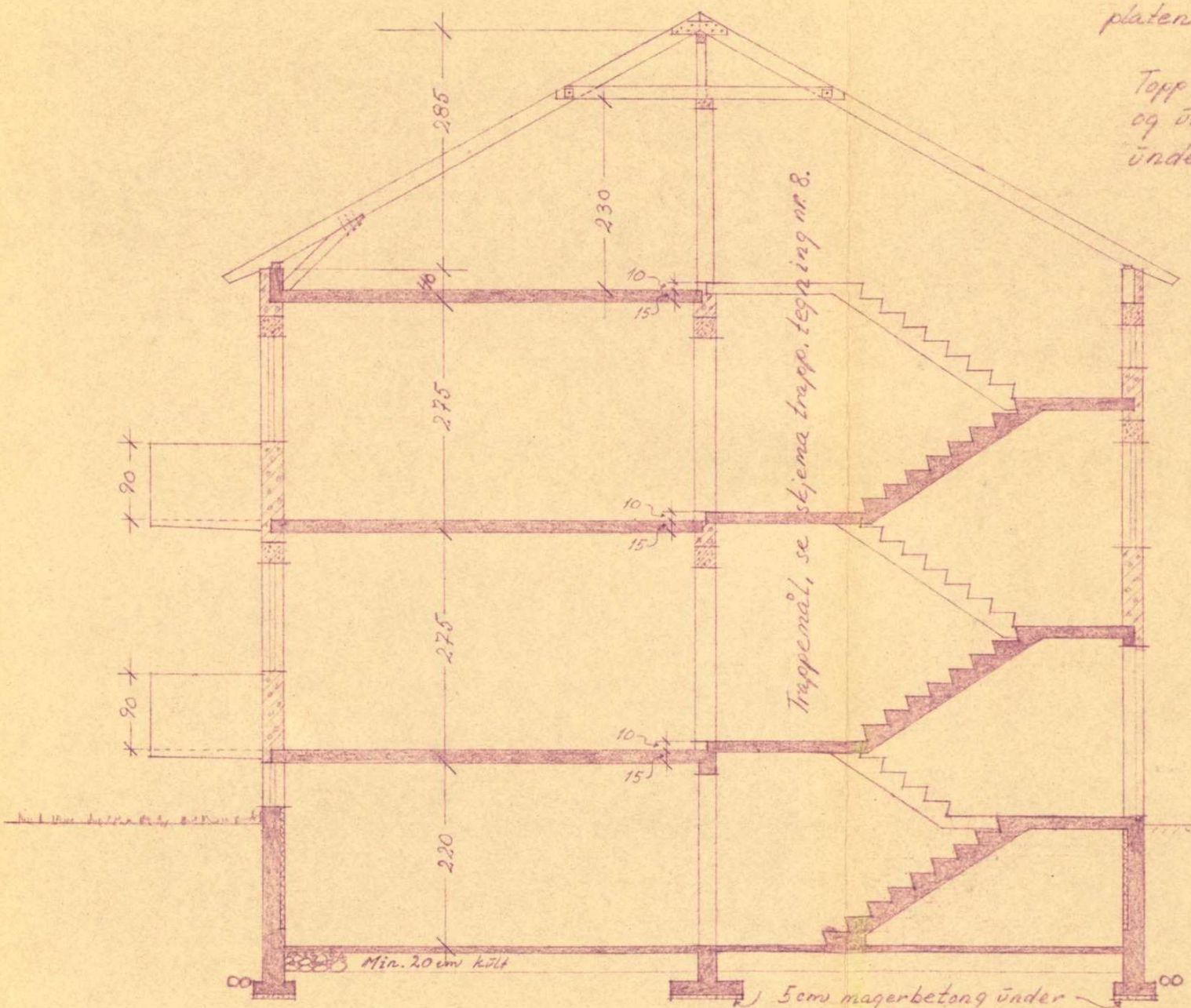
Prosjekt nr:	Dato:	Rev. Dato:	Målestokk:	Format:
2907	07.11.16		1:200 /	

Fasader

Fag	Tegn.type	Etasje	Løpenr.	Rev.
A	45 .	01	001	

Over alle dør- og vindusåpninger legges siporexdragere „type TB". Dessuten armeres platen ekstra som vist på planene.

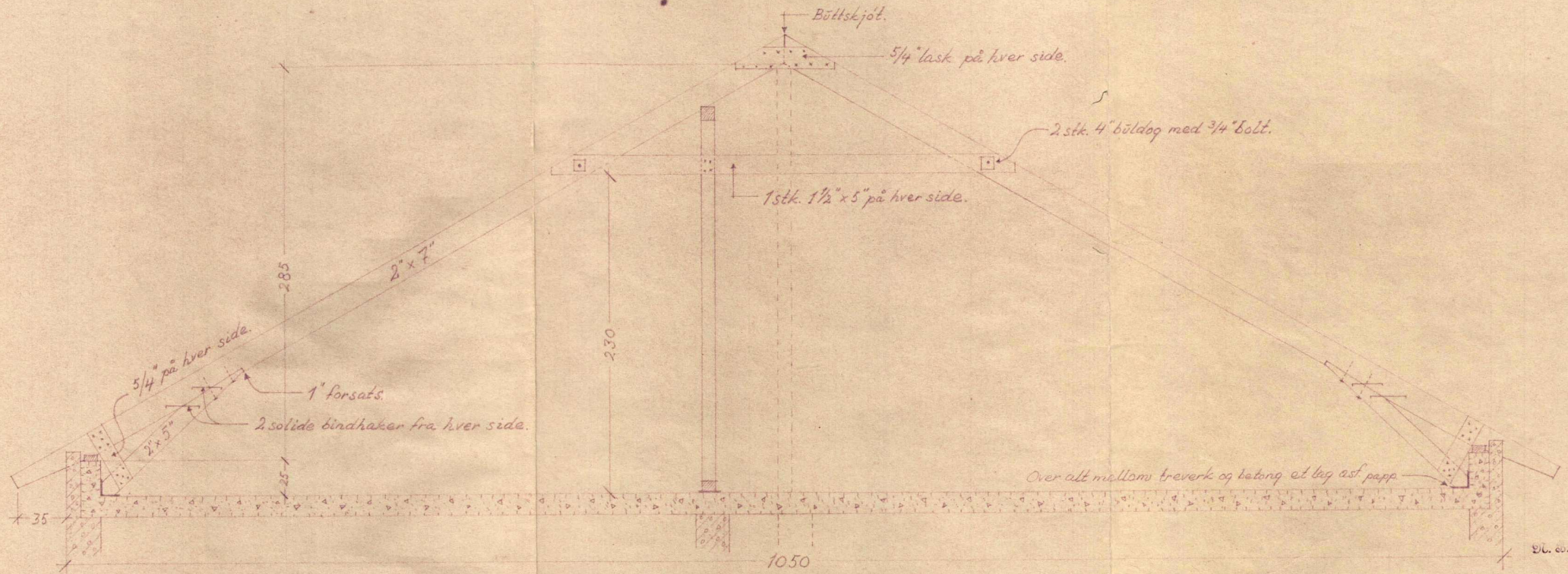
Topp av drenasje må ligge frostfritt og underkant såle må over alt ligge under underkant av drenasje.



Dør- og vindushøyder, se arkitektens tegninger.

M. B.råd Inv. 50/56

HØNEFOSS OG NORDERHOV NYE BBL. HØNENGATEN VEST.	ANLEGG NR: 564.
SNITT.	TEGNING NR: 7.
	MÅL: 1:50.
INGENIØR BJARNE GRORUD N.I.T.O. BYGN. TEKN. KONSULENT. KLINGENBERGGT. 26, OSLO. TLF. 41 29 19. SCHJONGSGT. 1 d, HØNEFOSS. TLF. 11 78.	DATO: 29·2·56 Bj. G.



Sperreavstand c/c ca. 1,0 m.
(se takplan)

HØNEFOSS OG NORDERHOV NYE BBL.
HØNENGATEN VEST.

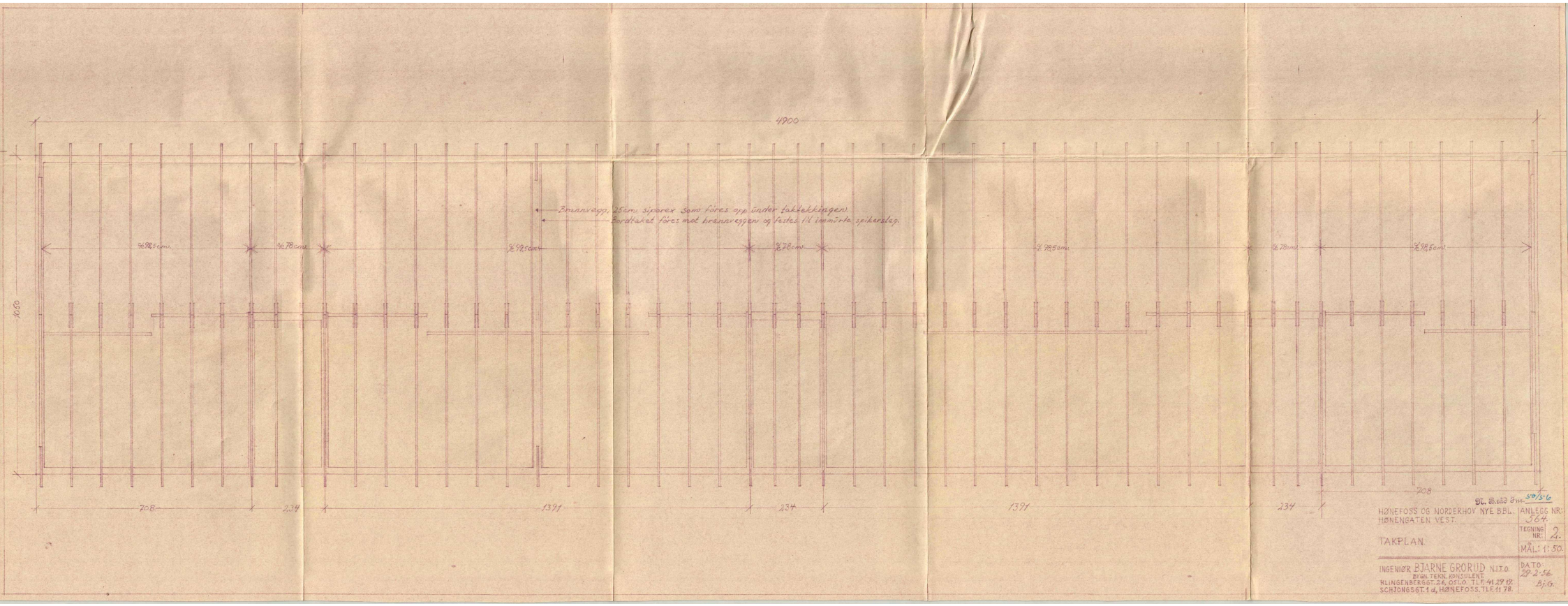
TAKKONSTRUKSJON.

ANLEGG NR: 564
TEGNING NR: 1.
MÅL: 1:20.

INGENIØR BJARNE GRORUD N.I.T.O.
BYGN. TEKN. KONSULENT.
KLINGENBERGGT. 2c, OSLO. TLF. 41 29 19.
SCHJONGSGT. 1 d, HØNEFOSS. TLF. 11 78.

DATO: 29·2·56.
Bj.G.

DL. 20.2.56 Ø.M.: 50/56



Bl. Blad 8 m. 50/56

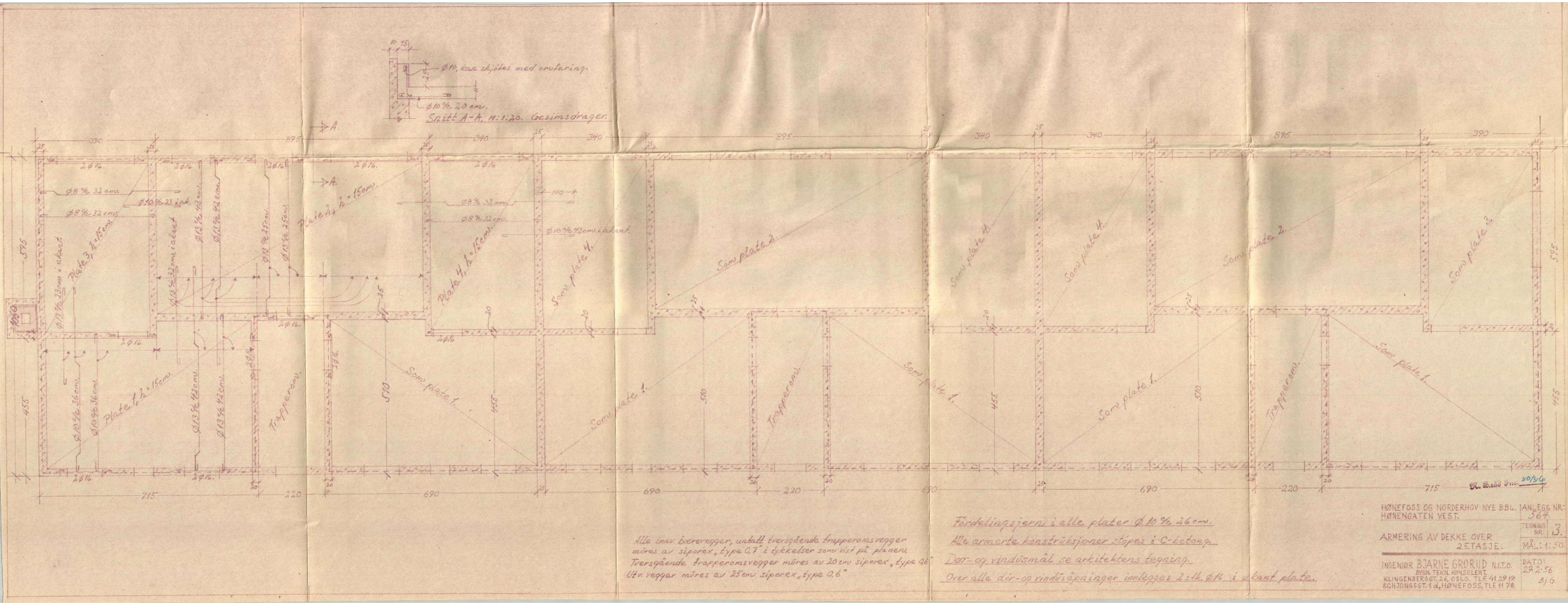
HØNEFOSS OG NORDERHOV NYE BBL.
HØNENGATEN VEST.

TAKPLAN.

ANLEGG NR. 564
TEGNING NR. 2.
MÅL: 1:50.

INGENIØR BJARNE GRORUD N.I.T.O.
BYGN. TEKN. KONSULENT
KLINGENBERGGT. 26, OSLO. TLF. 41 29 12.
SCHJONGSGT. 1 d, HØNEFOSS. TLF. 11 78.

DATO: 29.2.56
Bj.G.



Alle innv. bærevegger, unntatt tversgående trapperomsvegger
mures av siporex „type 0,7" i tykkelser som vist på planen.
Tversgående trapperomsvegger mures av 20 cms siporex „type 0,6"
Utv. vegger mures av 25 cms siporex „type 0,6"

Fordelingsjern i alle plater Ø 10 c/c 26 cm.
Alle armerte betonstrukturer støpes i C-betong.
Dør- og vindusmål se arkitektens tegning.
Over alle dør- og vindusåpninger innlegges 2 stk Ø16 i ukant plate.

HØNEFOSS OG NORDERHOV NYE BBL.
HØNENGATEN VEST.

ANLEGG NR: 564
TEGNING NR: 3.
MÅL: 1:50

ARMERING AV DEKKE OVER 2 ETASJE.

INGENIØR BJARNE GRORUD N.I.T.O.
BYGN. TEKN. KONSULENT
KLINGENBERGGT. 24, OSLO. TLF 41 29 19
GØHJONGSST. 1 a, HØNEFOSS. TLF 11 78

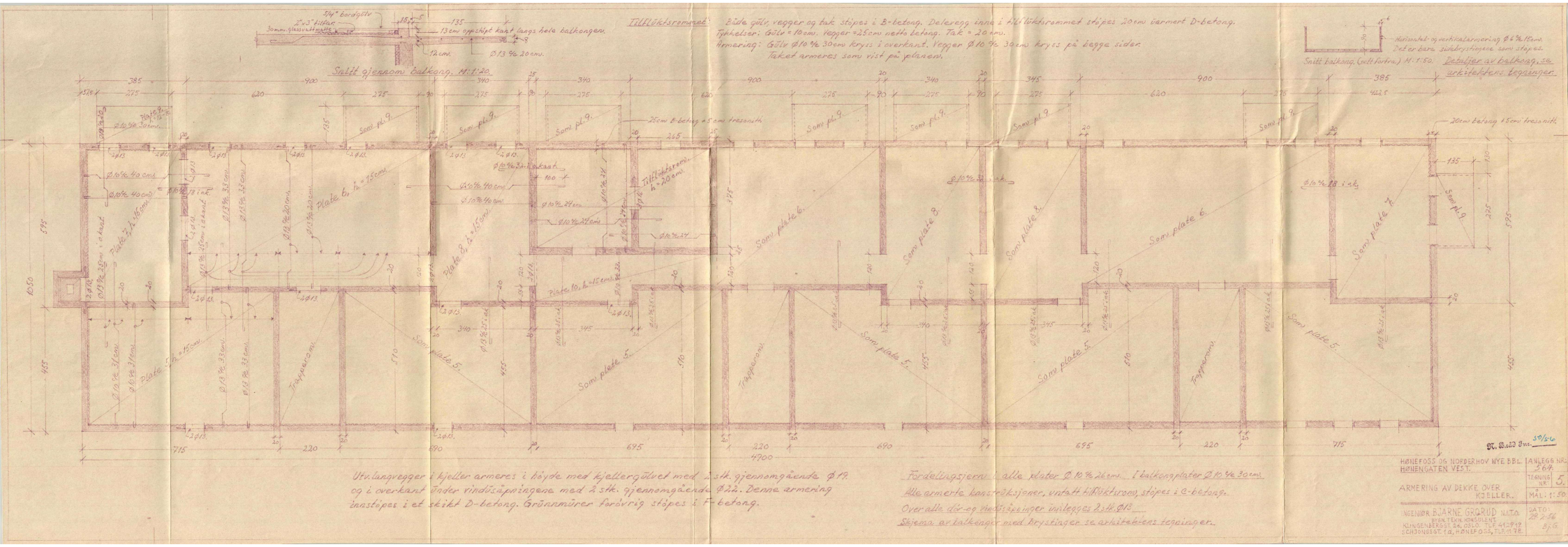
DATO: 29.2.56
BJG

HENLEGG. BR. NORDTVEIT AVD. BR. HAN-ESC NR.
IØNENGATEN VEST 5222
TEGNING NR. 4
ARMERING AV TEKNE OVER
1.E PASJE MÅL 1:50

INGENIØR FINN BRODTKORB MNIF
SLINGEMBERGET 7A OSLO TLF 2-49 29
DRAMMENSVEIEN 134, HØVIK TLF 53 28

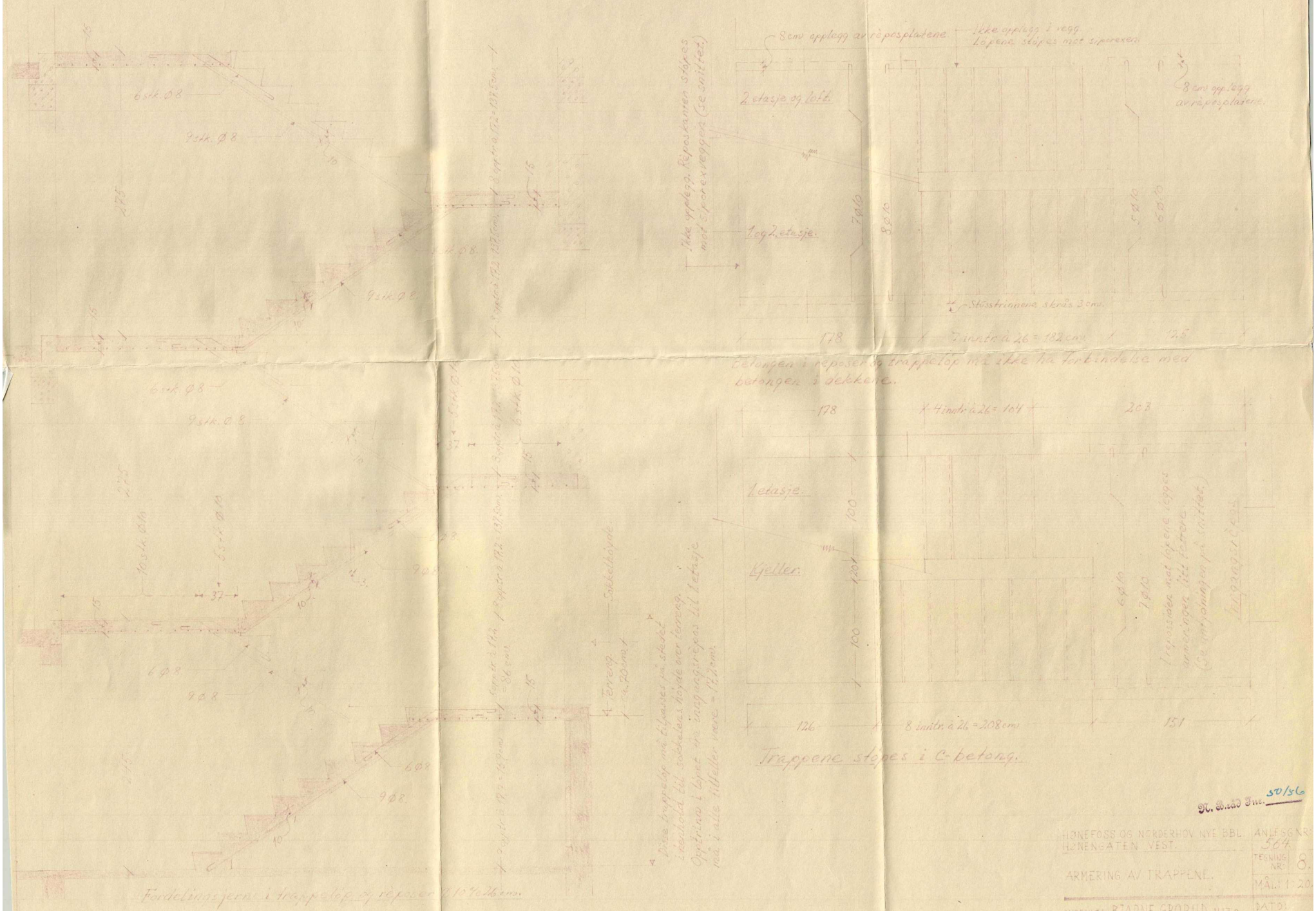
MÅ:
29.2.56
2.5

Dim. Blad 31 mm 29/5/56


Tilfluktsrommet:
Både gulv, vegger og tak støpes i B-betong. Delevegg inne i tilfluktsrommet støpes 20cm armert D-betong.
Tykkelser: Gulv = 10cm. Vegger = 25cm netto betong. Tak = 20cm.
Armering: Gulv Ø10 c/c 30cm kryss i overkant. Vegger Ø10 c/c 30cm kryss på begge sider.
Taket armeres som vist på planen.
Snitt gjennom balkong. M. 1:20.
Snitt balkong. (sett fortra.) M. 1:50.
Detaljer av balkong, se arkitektens tegninger
Som pl. 9.
Som plate 6.
Som plate 8.
Som plate 5.
Trappeløp
Plate 6, h = 15cm
Plate 8, h = 15cm
Plate 10, h = 15cm
Tilfluktsrom. h = 20cm.
25cm B-betong + 5cm tresonitt.
30cm betong + 5cm tresonitt.
Utv. langvegger i kjeller armeres i høyde med kjellergulvet med 2 stk. gjennomgående Ø19 og i overkant under vindusåpningene med 2 stk. gjennomgående Ø22. Denne armering innstøpes i et skikt D-betong. Grunnmurer forøvrig støpes i F-betong.
Fordelingsjern i alle plater Ø10 c/c 26cm. I balkongplater Ø10 c/c 30cm.
Alle armerte konstruksjoner, unntatt tilfluktsrom, støpes i C-betong.
Over alle dør- og vindusåpninger innlegges 2 stk. Ø12.
Skjema av balkonger med brystinger se arkitektens tegninger.
W. Wald Bnr. 39/56
HØNEFOSS OG NORDERHOV NYE BBL.
HØNEGATEN VEST.
ANLEGG NR. 264
TEGNING NR. 5.
ARMERING AV DEKKE OVER KJELLER.
MÅL: 1:50
INGENIØR BJARNE GRØRUD N.I.T.H.
BYGGTEKN. KONSULENT
KLINGENBERGST. 24, OSLO. TLF. 41 29 17
SCHJONGSGT. 10, HØNEFOSS, TLF. M. 78
DATO: 29.2.56
B.G.

Bl. 8.80 Bau 50/70

HOHENLIMBURG
HOHENLIMBURG
FUNDAMENTE



N. S. 110 Fm. 50/56

HØNEFOSS OG NORDERHOV NYE BBL.
HØNENGATEN VEST.

ANLEGGNR. 504

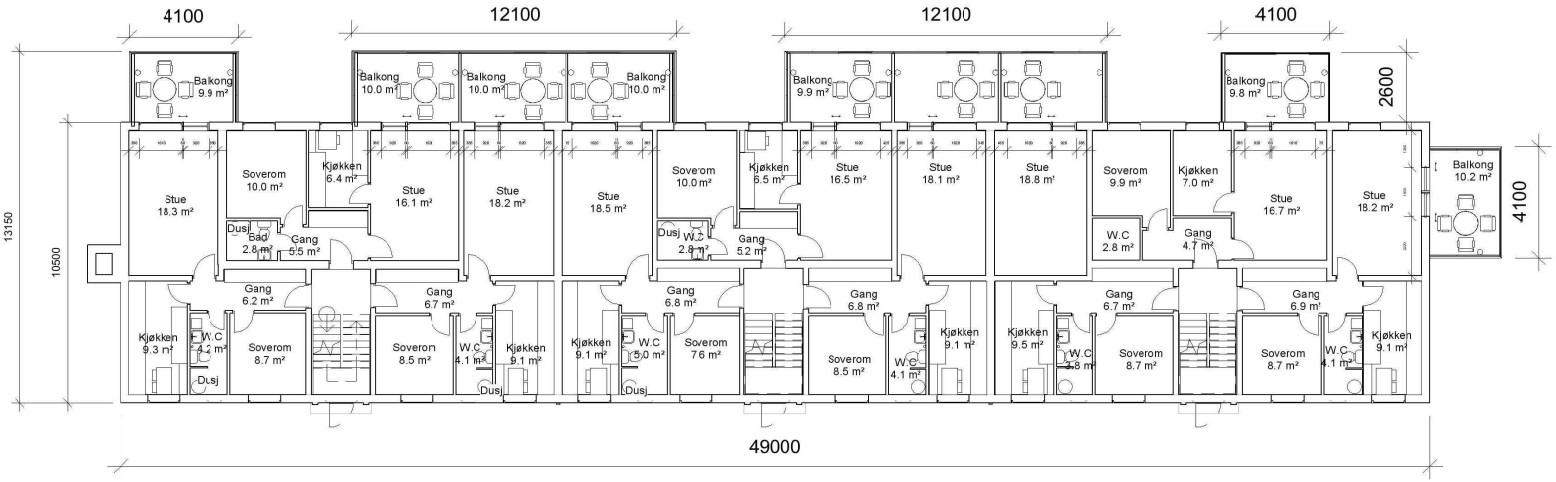
TEGNING NR. 8.

ARMERING AV TRAPPENE.

MÅL: 1:20.

INGENIØR RJARNE GRØRUD N.I.T.O.
BYGN. TEKN. KONSULENT.
KLINGENBERGET 24, OSLO. TLF. 41 22 19.
SCHJONGSGT 1a, HØNEFOSS. TLF. 11 78.

DATO: 27. 2. 56.
B. G.



Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer

Fag	Tegn.type	Etasje	Løpenr.
A	20 .	01	001

Prosjektnr.: 2907

Prosjekt:

Hønengaten 67

Gnr 86 / Bnr 359

Tiltakshaver:

RINGBO

Adresse

SG arkitektur

SG arkitektur as
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Tlf: 32 17 06 20
www.sgark.no
Org.nr. 992 006 994

Fase:	Tegnet:	Kontrollert:
SØKNAD	HS	OM

Prosjekt nr:	Dato:	Rev. Dato:	Målestokk:	Format:
2907	07.11.16		1:200 /	A3

1.etasje

Fag	Tegn.type	Etasje	Løpenr.	Rev.
A	20 .	01	001	

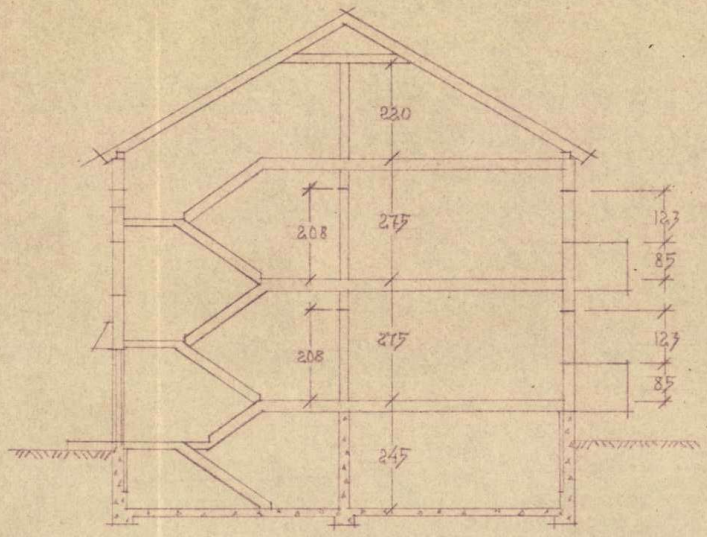
KJELLERPLAN

1050

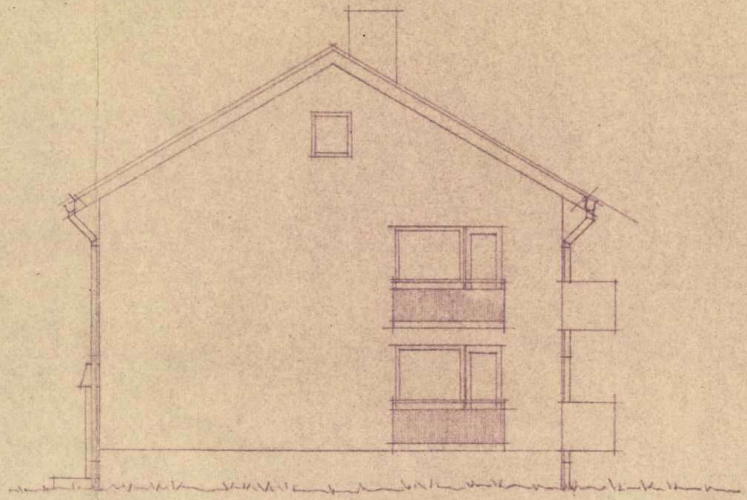
1697,5

1697,5

1697,5



SNITT



FASADE MOT ØST og VEST

M. B.råd Inv. 107
56

M. B.råd Inv. 20156
godkjent m/ forbehold

OPPDR. GIVER
HØNEFOSS og
NORDERHOV HVE B.B.L.
HØNEN II.

TEGN. TITEL
Fasade og
snitt.

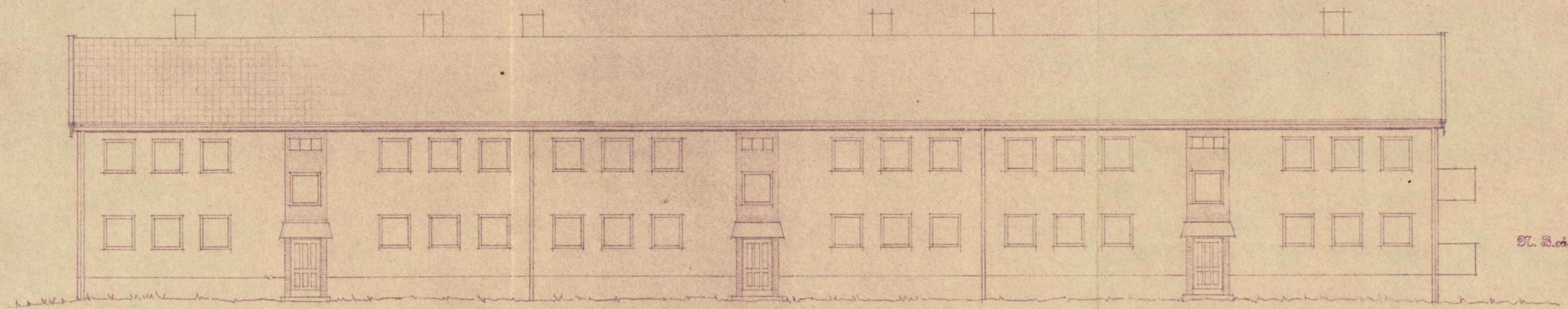
MÅL: 1:100

TEGNET 4/2 -1956

SIGN. K.R.

RETTET | DATO

TEGN. NR. 4



FASADE MOT NORD.

D. B.råd Sm. 20/56
godkjent m/ fribetvekt

D. B.råd Sm. 17/56

OPPDR. GIVER
HØNEFOSS og
NORDERHOV NVE. B.B.L.
HØNEN II.

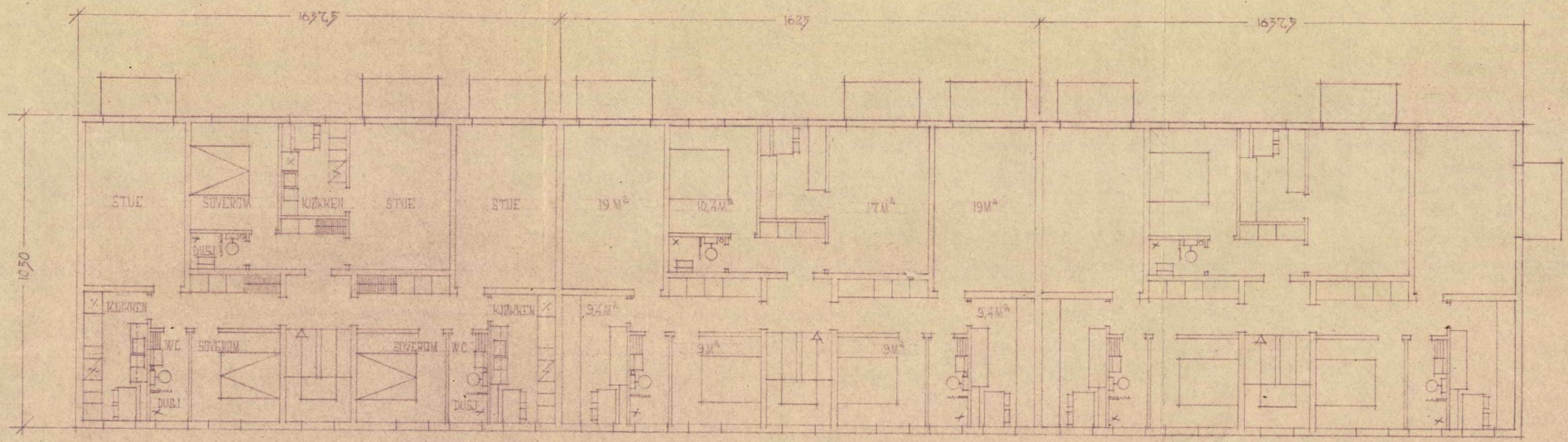
NBBL-MEDLEM PROSJ.ERENDE
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 5, OSLO T. 33 44 ..

TEGN. TITEL
Forslag til
fasade mot nord.

MÅLE 1:100
TEGNET 4/2-1956
SIGN. K.R.

RETTET | DATO

TEGN. NR.
2



LEILIGHETSPLANER

1637,5
1637,5
1625
4906

M. B.råd Inn. 20/5-56
Godkjent
Forbehold

M. B.råd Inn. 107
SC

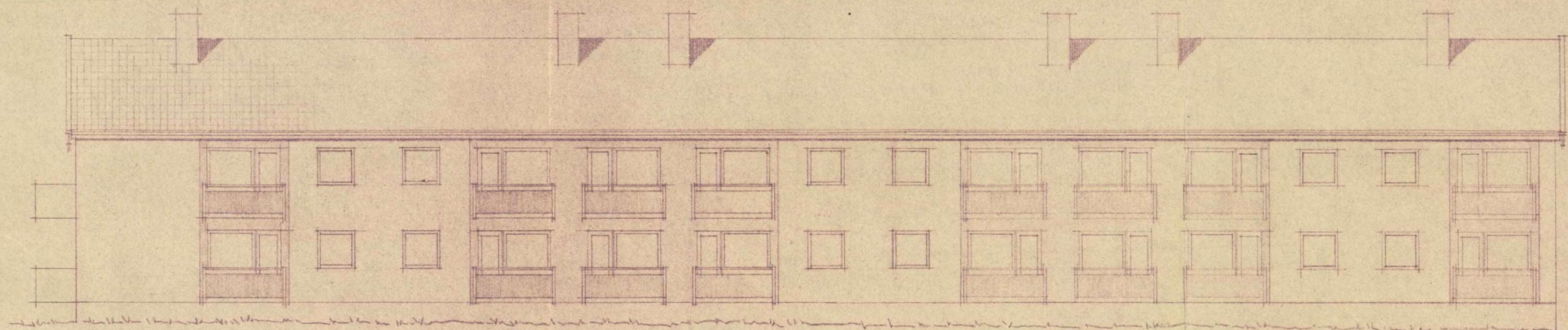
OPPDR. GIVER
HØNEFOSS og
NORDERHOV KVE. B.B.L.
HØNEN II.

TEGN. TITTEL
Forslag til
leilighetsplaner

MÅL: 1:100
TEGNET: 4 a 1956
TEGN. K.R.

BETTET | DATO

TEGN. NR
1



FASADE MOT SYD

Nordherhov Bygningsråd

N. B.råd Inv. 10

Lørenskog kommune

N. B.råd Inv. 20/5-6
godkjent m/ forbehold

OPPDR. GIVER
HØNEFOSS og
NORDERHOV NYE B.B.L.
HØNEN II.

NBBL's MEDLEMSBEDRIFT
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTS GT. 6 OSLO

TEGN. TITEL
Forslag til
fasade mot syd.

MÅL: 1:100
TEGNET 4.2.1956
SIGN. K.R.

RETTET | DATO
EGN. NR.
3



Rev	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Tegningsnummer

Fag	Tegn.type	Etasje	Løpenr.
A	40 .	01	001

Prosjektnr.: 2907

Prosjekt:

Hønengaten 67

Gnr 86 / Bnr 359

Tiltakshaver:

RINGBO

Adresse

SG arkitektur

SG arkitektur as
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Tlf: 32 17 06 20
www.sgark.no
Org.nr. 992 006 994

Fase:	Tegnet:	Kontrollert:
SØKNAD	hs	om

Prosjekt nr:	Dato:	Rev. Dato:	Målestokk:	Format:
2907	07.11.16		1:200 /	A3

Snitt

Fag	Tegn.type	Etasje	Løpenr.	Rev.
A	40 .	01	001	

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øvre Hønengt. 76 Borettslag mandag 29.04.2024 kl. 18:00 - Hvervenmoveien 49, hos Ringbo BBL (1. etg).

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt Katrine Amundsen, Ringbo BBL.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt Katrine Amundsen, Ringbo BBL.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Mikhail Antonov signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 7
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 7

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Saksliste godkjennes

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering årets resultat ble godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2024 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering

5. ANDRE SAKER

5.1 Rengjøring av lufteventiler, vannlekkasje i kjeller og sykkelparkering

Sak innmeldt av Anne-Lise Martinsen.

Jeg regner med at ei så gammel blokk har vedlikeholdsplan, hvis ikke bør det vel lages en pga.

1. På det kaldeste i vinter frøys det til nederst på vinduene på kjøkken og soverom, samt at det dugget. Vaktmester var innom, tittet i ventilene og sa de var fulle av møkk. Bør rengjøres utenfra og innenfra, da ventilene ikke fungerer. Vanskelig å rengjøre innenfra da en bør ha et tynt, langt munnstykke for å komme til gitteret som sitter ytterst. Noe som burde finnes her, til utlån? Utvendig er det umulig for oss som bor i 2 etg.å rengjøre.
2. Drenering rundt blokka, er det gjort? Det var vannlekkasje i ytterste kjeller i oppgang.B. Vannet kom gjennom grunnmuren. Vaktmester sjekket og sa det også var mugg og vann i mur, innerst i kjelleren. At det er mugg, kjennes på lukta! Ikke minst er det helseskadelig!

Det har vært dårlig brøytet i vinter, spesielt ved innkjørsel og langs gjerdet. Noe de som brøytet sa var fordi de ikke kom til, da det stod biler langs gjerdet. Hadde det vært en ide å kjøpe snøfreser og brøyte sjøl? Det er jo ikke så mye. En felles melding kan da eventuellt sendes ut, så biler kan bli flyttet før brøyting.

Hvor kan man henge tepper til lufting? Hvor kan man parkere sykler ute? Kan det lages felles uteplass på plenen?

Vedtak:

1. Styret henviser til borettslagets vedtekter kap. 5.1 hvor det står at andelseier har ansvar for å vedlikeholdt. Det gjelder også lufteventiler. Boretslaget disponerer ikke spesielt utstyr som kan benyttes til dette formålet. Tatt til orientering.

2. Fukt og vannlekkasje i kjeller.

Tiltak: bruk av avledningsslanger for å lede vekk regn- og smeltevannet fra taket. Vaktmester informeres om å gjøre dette.

3. Brøyting i vinter. Tiltak: vaktmester/børytebil må informere styret før bilen kommer. Beboere informeres om å flytte bilene.

4. Henging av tepper til lufting. Loftet kan brukes for å tørke/lufte tepper.

5. Sykkelparkering. Borettslaget har ikke tilrettelagt plass for parkering av sykler. Tiltak: Styret etablerer sykkelstativ for parkering av sykler på et egnet sted.

6. Uteplass på plenen.

Forslaget om å etablere en uteplass har kun blitt fremmet av én beboer, og det foreligger ikke tilstrekkelig støtte fra andre beboere i borettslaget til å rettferdiggjøre et slikt tiltak.
Kostnader: Opprettelse av en uteplass vil medføre betydelige kostnader. I lys av borettslagets økonomiske prioriteringer, anses ikke dette som en forsvarlig investering på nåværende tidspunkt.
Bruk: Det er usikkert i hvilken grad en slik uteplass vil bli benyttet av beboerne, noe som stiller spørsmål ved nytteverdien av investeringen. Tatt til orientering.

5.2 Service varmepumpe

Service på varmepumpe. Ulyder, og minimal effekt. Flere har sikkert samme problemstilling.

Vedtak:

Styret bestiller kontroll og utbedring av viftekonvektorene hos Venåsen AS.

Dette gjøres før fyringssesongen starter.

Styret må få en oversikt over hvilke leiligheter / eiere som har problemer med konvektorene.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

Vedtak:

Vedtatt kr. 40.000 til fordeling.

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Styreleder ble valgt for 2 år i 2022 og er derfor på valg. Styreleder ønsker ikke gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble Anne-Lise Martinsen for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Jørgen Nilsen Granheim ble valgt for 2 år i 2022 og er derfor på valg i år.

Styremedlem Mikhail Antonov ble valgt i fjor, men han ønsker å fratre sin rolle som styremedlem pga flytting.

Vedtak:

Valgt ble Jørgen Nilsen Granheim og Ina Austad. Begge for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Valgt ble Magnhild Bismo Røberg for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Styret er valgkomite.

7.5 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Vedtak:
Valgt ble ny styreleder, Anne-Lise Martinsen.

Protokoll for Øvre Hønengt. 76 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Amundsen (sign.)	29.04.2024
Protokollvitne	Mikhail Antonov (sign.)	29.04.2024

INNKALLING

Ordinær generalforsamling
i
Øvre Hønengt. 76 Borettslag

Tid og sted

Mandag 29.04.2024 kl. 18:00
Hvervenmoveien 49, hos Ringbo BBL (1. etg)

HMS

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

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

VEDLIKEHOLDSPLAN

En vedlikeholdsplan starter med en byggeteknisk gjennomgang av bygningsmassen med oversikt over vedlikeholdsoppgaver med kostnadsoverslag, og en plan på når det bør utføres.
Planen har et 10 års perspektiv og oppdateres årlig.
Vedlikeholdsplan er et godt verktøy for styret i boligselskapet for god planlegging av vedlikeholdsoppgaver over lang tid. I tillegg er planen viktig for styret med tanke på å sette de månedlige felleskostnadene på et riktig nivå.
Dette blant annet knyttet til å sette av penger til større fremtidige vedlikeholdsoppgaver.
Ta kontakt med faglig leder på teknisk avd. firmapost@ringbo.no eller på telefon 32 11 36 00 for nærmere informasjon og et uforpliktende tilbud.

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

Øvre Hønengt. 76 Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

TID OG STED

Mandag 29.04.2024 kl. 18:00
Hvervenmoveien 49, hos Ringbo BBL (1. etg)

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2024 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Rengjøring av lufteventiler, vannlekkasje i kjeller og sykkelparkering

Sak innmeldt av Anne-Lise Martinsen.

Jeg regner med at ei så gammel blokk har vedlikeholdsplan, hvis ikke bør det vel lages en pga.

1. På det kaldeste i vinter frøys det til nederst på vinduene på kjøkken og soverom, samt at det dugget. Vaktmester var innom, tittet i ventilene og sa de var fulle av møkk. Bør rengjøres utenfra og innenfra, da ventilene ikke fungerer. Vanskelig å rengjøre innenfra da en bør ha et tynt, langt munnstykke for å komme til gitteret som sitter ytterst. Noe som burde finnes her, til utlån? Utvendig er det umulig for oss som bor i 2 etg.å rengjøre.

2. Drenering rundt blokka, er det gjort? Det var vannlekkasje i ytterste kjeller i oppgang.B. Vannet kom gjennom grunnmuren. Vaktmester sjekket og sa det også var mugg og vann i mur, innerst i kjelleren. At det er mugg, kjennes på lukta! Ikke minst er det helseskadelig!

Det har vært dårlig brøytet i vinter, spesielt ved innkjørsel og langs gjerdet. Noe de som brøytet sa var fordi de ikke kom til, da det stod biler langs gjerdet. Hadde det vært en ide å kjøpe snøfreser og brøyte sjøl? Det er jo ikke så mye. En felles melding kan da eventuellt sendes ut, så biler kan bli flyttet før brøyting.

Hvor kan man henge tepper til lufting? Hvor kan man parkere sykler ute? Kan det lages felles uteplass på plenen?

Styrets innstilling:

1. Vi henviser til borettslagets vedtekter kap. 5.1 hvor det står at andelseier har ansvar for å vedlikeholdt. Det gjelder også lufteventiler. Boretslaget disponerer ikke spesielt utstyr som kan benyttes til dette formålet.

2. Fukt og vannlekkasje i kjeller.

Tiltak: bruk av avledningsslanger for å lede vekk regn- og smeltevannet fra taket. Vaktmester informeres om å gjøre dette.

3. Brøyting i vinter. Tiltak: vaktmester/børytebil må informere styret før bilen kommer. Beboere informeres om å flytte bilene.

4. Henging av tepper til lufting. Loftet kan brukes for å tørke/lufte tepper.

5. Sykkelparkering. Borettslaget har ikke tilrettelagt plass for parkering av sykler. Tiltak: etablere sykkelstativ for parkering av sykler.

6. Uteplass på plenen.

Forslaget om å etablere en uteplass har kun blitt fremmet av én beboer, og det foreligger ikke tilstrekkelig støtte fra andre beboere i borettslaget til å rettferdiggjøre et slikt tiltak.
Kostnader: Opprettelse av en uteplass vil medføre betydelige kostnader. I lys av borettslagets økonomiske prioriteringer, anses ikke dette som en forsvarlig investering på nåværende tidspunkt.
Bruk: Det er usikkert i hvilken grad en slik uteplass vil bli benyttet av beboerne, noe som stiller spørsmål ved nytteverdien av investeringen.

5.2 Service varmepumpe

Service på varmepumpe. Ulyder, og minimal effekt. Flere har sikkert samme problemstilling.

Forslag til vedtak: Service på varmepumper.

Styrets innstilling: Styret har planer om å involvere med Venåsen AS for kontroll og utbedring av viftekonvektorene.

Dette gjøres før fyringssesongen starter.

Styret må få en oversikt over hvilke leiligheter / eiere om har problemer med konvektorene.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Styreleder ble valgt for 2 år i 2022 og er derfor på valg. Styreleder ønsker ikke gjenvalg.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Jørgen Nilsen Granheim ble valgt for 2 år i 2022 og er derfor på valg i år.

Styremedlem Mikhail Antonov ble valgt i fjor, men han ønsker å fratre sin rolle som styremedlem pga flytting.

7.3 Valg av varamedlemmer

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Hønefoss, 2024

Styret i Øvre Hønengt. 76 Borettslag

Øvre Hønengt. 76 Borettslag - Årsmelding 2023

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

Borettslaget ligger i Ringerike kommune og har orgnr. 954396525.

Det er 18 andeler i borettslaget.

Styrets representanter

Styret har siden ordinær generalforsamling bestått av følgende personer

STYRELEDER, Amira Bilal
STYREMEDLEM, Jørgen Nilsen Granheim
STYREMEDLEM, Mikhail Antonov
VARAMEDLEM, Magnhild Bismo Røberg

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

Bygningsforsikring
Selskapets eiendom er fullverdiforsikret (herunder også styreansvarsforsikring) i Gjensidige Forsikring AS. Polisenummer: 86195183
Når du har fått en skade, er det viktig at du tar kontakt med oss så fort som mulig. På dagtid, meld inn til Ringbo, telefon 32 11 36 00, eller direkte til forsikringsrådgiver Jonny Fjellstad, mobil 947 93 990.

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

Skadedyrforsikring
For Boligselskaper med forsikring gjennom Ringbo inngår skadedyrbekjempelse. Beboere melder skadedyrangrep til styret. Styret melder videre til boligbyggelaget som setter i gang tiltak for inspeksjon og bekjempelse der dette er nødvendig. Forsikringen er dekket gjennom Norsk Hussopp Forsikring, telefon 22 28 31 50, e-post: skade@hussoppen.no, web: www.hussoppen.no

Innboforsikring
Den enkelte boligeier må selv tegne forsikring for sitt innbo

HMS

Forskriften om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten plikter å sørge for systematisk kontroll og oppfølging av krav. For å oppfylle kravet må boligselskapet ha et internkontrollsystem for blant annet brannvern, fellesarealer og lekeplassutstyr hvor man utfører jevnlige vernerunder og foretar egenkontroll.

Økonomi

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

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

Styrets arbeid i perioden

Styret har i 2023 jobbet med diverse løpende oppgaver i forbindelse med den daglige driften av borettslaget.

Styret har inngått en avtale om fibernett med Telenor. Denne avtalen vil erstatte den eksisterende leveransen fra Telia. Oppstart av tjenester fra Telenor er planlagt til 01.01.2025.

Styrets planer for året

Sørge for den daglige driften av borettslaget.

Diverse

For at borettslaget skal kunne driftes på en god måte er vi avhengig av andelseiere som er villige til å ta på seg ansvaret og motivert til å avsette den nødvendige tiden det tar å sitte i styret. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i borettslagets styre, men det er også hyggelig og lærerikt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.04.2024

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01	**694 085**	**560 726**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	298 860	365 958
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-184 662	-232 599
B. Årets endringer i disponible midler	**114 198**	**133 359**
C. Disponible midler pr. 31.12	**808 283**	**694 085**
Omløpsmidler	903 662	751 136
- Kortsiktig gjeld	95 379	57 051
Disponible midler	**808 283**	**694 085**

Resultatregnskap Øvre Hønengt. 76 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		936 720	778 104	936 783	869 029
Innkrevde renter lån		252 216	158 040	252 149	385 344
Innkrevde avdrag lån		191 376	238 032	191 380	153 545
SUM INNTEKTER		**1 380 312**	**1 174 176**	**1 380 312**	**1 407 918**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	1	28 000	28 000	32 000	32 000
Arbeidsgiveravgift	1	3 948	3 948	4 000	4 000
Revisjonshonorar	2	4 688	3 738	4 000	5 000
Forretningsførerhonorar		53 520	50 970	51 000	56 000
Konsulentbistand		0	625	0	0
Vaktmestertjenester		34 835	33 316	30 000	35 000
Kontingent til Ringbo		5 400	5 400	5 400	5 400
Vedlikehold eiendom	3	47 095	21 596	50 000	40 000
Avsetning langsiktig vedlikehold		0	0	1	0
Vintervedlikehold		17 452	18 985	21 000	22 000
HMS		11 000	14 103	15 000	12 000
TV/Internett		100 205	84 374	80 000	86 000
Forsikringer		33 212	28 176	32 000	37 000
Kommunale avgifter	4	244 345	167 349	280 250	296 000
Renhold		24 186	23 102	23 000	25 000
Strøm		5 644	4 873	5 000	5 000
Fyring		183 053	148 051	220 000	220 000
Andre driftskostnader	6	4 233	19 020	8 500	8 500
SUM KOSTNADER		**800 815**	**655 625**	**861 151**	**888 900**
DRIFTSRESULTAT		**579 497**	**518 551**	**519 161**	**519 018**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		13 807	659	1 000	1 000
Utbytte		2 869	2 882	2 500	2 500
Rentekostnader		297 314	156 133	252 149	385 344
NETTO FINANSPOSTER		**280 638**	**152 592**	**248 649**	**381 844**
ÅRETS RESULTAT		**298 860**	**365 958**	**270 512**	**137 174**
DISPONERING					
Overført til/fra annen egenkapital	7	298 860	365 958	270 512	137 174
SUM DISPONERINGER		**298 860**	**365 958**	**270 512**	**137 174**

Balanse Øvre Hønengt. 76 Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	5	10 700	10 700
Bygninger	5	5 708 420	5 708 420
Finansielle anleggsmidler			
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 719 120**	**5 719 120**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 333	5 556
Andre fordringer		142 664	127 498
Bankinnskudd			
Driftskonto		754 665	618 081
SUM OMLØPSMIDLER		**903 662**	**751 136**
SUM EIENDELER		**6 622 782**	**6 470 256**

Balanse Øvre Hønengt. 76 Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital	7	-305 427	-604 287
SUM EGENKAPITAL	**7**	**-303 627**	**-602 487**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	8	6 683 280	6 867 942
Borettsinnskudd	9	147 750	147 750
Sum langsiktig gjeld		**6 831 030**	**7 015 692**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	6 419
Leverandørgjeld		41 082	32 911
Påløpte ikke forfalte renter		1 937	1 106
Annen kortsiktig gjeld		52 360	16 615
Sum kortsiktig gjeld		**95 379**	**57 051**
SUM GJELD		**6 926 409**	**7 072 743**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**6 622 782**	**6 470 256**
Pantstillelser	10	6 831 030	7 015 692

Sted:_____, dato:_____

Amira Bilal	Jørgen Nilsen Granheim	Mikhail Antonov
STYRELEDER	STYREMEDLEM	STYREMEDLEM

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig.

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført til anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Aksjer og andeler

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

Note 1 - Lønnskostnader

	2023	2022
5000 Lønn	9 000	9 000
5330 Honorar til styret og andre komiteer	19 000	19 000
5400 Arbeidsgiveravgift	3 948	3 948
Sum	**31 948**	**31 948**

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 2 - Revisjon

	2023	2022
6700 Revisjon	4 688	3 738
Sum	**4 688**	**3 738**

Revisjonshonoraret gjelder lovpålagt revisjon. Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	8 771	6 100
6610 Brannvarslingsanlegg	0	358
6618 Vedlikehold rør	10 274	15 069
6619 Vedlikehold uteanlegg	28 050	0
6622 Vedlikehold elektro	0	69
Sum	**47 095**	**21 596**

Note 4 - Kommunale avgifter

	2023	2022
7760 Vann og avløp	189 378	101 495
7761 Eiendomsskatt	7 491	27 114
7762 Renovasjon	47 476	38 740
Sum	**244 345**	**167 349**

Note 5 - Varige driftsmidler

	Rehabilitering	Tomt	Bygninger	Rehabilitering balkonger 2017
Anskaffelseskost pr.01.01 :	594 418	10 700	680 399	4 433 603
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	594 418	10 700	680 399	4 433 603
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	594 418	10 700	680 399	4 433 603
Anskaffelsesår :	1992	1958	1958	2017
Antatt levetid i år :				

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

Andre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6390 Andre driftskostnader	80	0
6400 Leiekostnader	250	0
6500 Mindre anskaffelser inventar, verktøy etc	0	898
6609 Andre driftskostnader	0	2 163
6800 Kontorrekvisita	0	126
6825 Kopiering	0	158
6940 Porto	48	2 506
7000 Drivstoff	0	177
7570 Skadesaker	0	10 000
7770 Bankomkostninger	3 855	2 992
Sum	**4 233**	**19 020**

Note 7 - Spesifikasjon egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01	-602 487	-968 445
Årets resultat	298 860	365 958
Sum opptjent egenkapital 31.12	**-303 627**	**-602 487**

Negativ egenkapital og positive disponible midler

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital.

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

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

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

Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjon

Kreditor:	**SpareBank 1 Ringerike Hadeland**
Lånenummer:	**22808754243**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.29 %
Beregnet innfridd:	30.06.2046
Opprinnelig lånebeløp:	8 100 000
Lånesaldo 01.01:	6 867 942
Avdrag i perioden:	184 662
Lånesaldo 31.12:	**6 683 280**

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808754243	12	372 940	4 475 280
	6	368 001	2 208 006

Note 9 - Borettsinnskudd

	Antall	**À kr**	**Totalt**
Innskudd	12	8 375	100 500
Innskudd	6	7 875	47 250
Sum innskudd			**147 750**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

	2023	**2022**
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	6 831 030	7 015 692
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	5 719 120	5 719 120

Pantsatt gjeld overstiger verdi av bokført verdi av eiendeler

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

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

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

Resultat og balanse med noter for Øvre Hønengt. 76 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øvre Hønengt. 76 Borettslag

Styreleder	Amira Bilal (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Mikhail Antonov (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Jørgen Nilsen Granheim (sign.)	19.02.2024

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Arnemannsveien 3
3510 Hønefoss

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Øvre Hønengt 76 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Hønengt 76 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo document key: UZOC0-4SVAY-BQFGU-DECL8-NNCED-HABX0

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Hønefoss, 20. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Håvard Norstrøm
statsautorisert revisor

Penneo document key: UZOC0-4SVAY-BQFGU-DECL8-NNCED-HABX0

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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."

Håvard Norstrøm
Statsautorisert revisor
Serienummer: 9578-5997-4-227067
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-02-20 21:41:28 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UZOC0-4SVAY-BQFGU-DECL8-NNCED-HABX0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter

for **Øvre Hønengaten 76 borettslag** org nr 954 396 525

tilknyttet
RINGBO Ringerike og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.09.1957 sist endret den 04.05.2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Øvre Hønengaten 76 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Ringerike kommune og har forretningskontor i Ringerike kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet RINGBO Ringerike og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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

Ordensregler
for
Øvre Hønengata 76 borettslag

Vedtatt på generalforsamling 23/5 2012.

1. Orden utendørs

Ingen gjenstander skal oppbevares eller plasseres ved inngangsparti et.

All parkering skal skje på parkeringsplassen mot Hønengata eller tett opptil gjerdet ved inngangsdørene.

Felles vei, hage og plen skal behandles med forsiktighet og hensyn. Det er ikke lov å fastmontere gjenstander ute uten å ha avklart dette med styret på forhånd.

Alt avfall skal kildesorteres. Pass på å holde det rent rundt søppelkassene.

Gulvtepper, matter, sengetøy m.m. må ikke bankes og ristes fra balkonger eller vinduer slik at det er til sjenanse for andre beboere.

Klesvask må ikke henges til tørk ut fra vinduene. På søndager og helligdager skal det ikke tørkes klesvask på stativ ute.

2. Inne

Fellesrommene skal ikke brukes til oppbevaring. Ski, akebrett, sykler m.m. bør oppbevares i egne boder, men kan parkeres under trappa i kjelleren dersom det er plass.

Alle fellesrom, trapper og ganger rengjøres av beboerne. Trappene skal vaskes en gang i uken og beboerne i hver oppgang må selv sørge for organisering av dette (dvs. vask hver 3. uke på hver leilighet).

- Beboerne i 2. etasje vasker fra loftdøren og ned til 1. etasje. De som bor i 1. etasje vasker ned til kjellerdøren og under trappen.

I tørkerom/loft må det ikke henges opp tøy som er så vått at det drypper.

Bruk av åpen flamme må ikke finne sted på loft eller kjeller.

Ingen gassbeholdere av noe slag får oppbevares inne i leiligheten eller i boder. Slike beholdere må oppbevares ute.

Luft bodene om sommeren. Hold vinduene lukket når det er kaldt.

Hver leilighet er ansvarlig for renhold utenfor egen loftsbod.

Kjellervask går på rundgang og skal utføres en gang i måneden (dvs. 2 ganger i året på hver leilighet.)

All ferdsel og opphold i fellesrom skal skje med minst mulig sjenanse for øvrige beboere.

Mellom klokken 22.00-08.00 bør det på hverdager være alminnelig ro i leiligheten (i helger fra klokken 23.00). Husk å varsle naboer om større sammenkomster og for eksempel musikkøvinger.

3. Diverse

Virksomhetene i de enkelte leilighetene må ikke være til sjenanse eller ubehag for øvrige beboere.

All skade på felles utstyr som bevist skyldes uaktsomhet eller skjødesløshet, skal i sin helhet erstattes av den ansvarlige. Styret avgjør i evt. tvistesaker.

I rom hvor det er vannledning og avløpsrør må det være tilstrekkelig oppvarming slik at disse ikke fryser.

Meld ifra til styret dersom du oppdager skader på utvendig bygg og fellesarealer.

Alle beboere plikter å rette seg etter gjeldene regler og vedtekter og ellers etter direktiver gitt fra styret.

Beboer blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av brudd på ordensreglementet eller av annen mangel på aktsomhet. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av sin husstand eller andre personer med adgang til leiligheten.

Vis hensyn til hverandre!

NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn tydelig på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet

Navn: _____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller eventuelt samboende møte med bare en stemme pr. bolig. Leietakere har også rett til å møte, men har ikke stemmerett.
Hvis du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan du være representert med fullmakt.

Ønsker du å benytte deg av denne retten ber vi om at fullmaktskjema under brukes.

✂----------

FULLMAKT

Generalforsamling i Øvre Hønengt. 76 Borettslag

Mandag 29.04.2024

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

Eier av leil nr / seksjon nr / andel nr _____ gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

Dato: _____

Navn eier (i blokkbokstaver): _____

Signatur eier: _____

Ordensregler
for
Øvre Hønengata 76 borettslag

Vedtatt på generalforsamling 23/5 2012.

1. Orden utendørs

Ingen gjenstander skal oppbevares eller plasseres ved inngangsparti et.

All parkering skal skje på parkeringsplassen mot Hønengata eller tett opptil gjerdet ved inngangsdørene.

Felles vei, hage og plen skal behandles med forsiktighet og hensyn. Det er ikke lov å fastmontere gjenstander ute uten å ha avklart dette med styret på forhånd.

Alt avfall skal kildesorteres. Pass på å holde det rent rundt søppelkassene.

Gulvtepper, matter, sengetøy m.m. må ikke bankes og ristes fra balkonger eller vinduer slik at det er til sjenanse for andre beboere.

Klesvask må ikke henges til tørk ut fra vinduene. På søndager og helligdager skal det ikke tørkes klesvask på stativ ute.

2. Inne

Fellesrommene skal ikke brukes til oppbevaring. Ski, akebrett, sykler m.m. bør oppbevares i egne boder, men kan parkeres under trappa i kjelleren dersom det er plass.

Alle fellesrom, trapper og ganger rengjøres av beboerne. Trappene skal vaskes en gang i uken og beboerne i hver oppgang må selv sørge for organisering av dette (dvs. vask hver 3. uke på hver leilighet).

- Beboerne i 2. etasje vasker fra loftdøren og ned til 1. etasje. De som bor i 1. etasje vasker ned til kjellerdøren og under trappen.

I tørkerom/loft må det ikke henges opp tøy som er så vått at det drypper.

Bruk av åpen flamme må ikke finne sted på loft eller kjeller.

Ingen gassbeholdere av noe slag får oppbevares inne i leiligheten eller i boder. Slike beholdere må oppbevares ute.

Luft bodene om sommeren. Hold vinduene lukket når det er kaldt.

Hver leilighet er ansvarlig for renhold utenfor egen loftsbod.

Kjellervask går på rundgang og skal utføres en gang i måneden (dvs. 2 ganger i året på hver leilighet.)

All ferdsel og opphold i fellesrom skal skje med minst mulig sjenanse for øvrige beboere.

Mellom klokken 22.00-08.00 bør det på hverdager være alminnelig ro i leiligheten (i helger fra klokken 23.00). Husk å varsle naboer om større sammenkomster og for eksempel musikkøvinger.

3. Diverse

Virksomhetene i de enkelte leilighetene må ikke være til sjenanse eller ubehag for øvrige beboere.

All skade på felles utstyr som bevist skyldes uaktsomhet eller skjødesløshet, skal i sin helhet erstattes av den ansvarlige. Styret avgjør i evt. tvistesaker.

I rom hvor det er vannledning og avløpsrør må det være tilstrekkelig oppvarming slik at disse ikke fryser.

Meld ifra til styret dersom du oppdager skader på utvendig bygg og fellesarealer.

Alle beboere plikter å rette seg etter gjeldene regler og vedtekter og ellers etter direktiver gitt fra styret.

Beboer blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av brudd på ordensreglementet eller av annen mangel på aktsomhet. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av sin husstand eller andre personer med adgang til leiligheten.

Vis hensyn til hverandre!

Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter

for **Øvre Hønengaten 76 borettslag** org nr 954 396 525

tilknyttet
RINGBO Ringerike og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.09.1957 sist endret den 04.05.2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Øvre Hønengaten 76 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Ringerike kommune og har forretningskontor i Ringerike kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet RINGBO Ringerike og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 359	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hønengata 76A 3515 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Høydetall punkt	Hekk	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Flaggstang
Gjerde	Loddrett mur	Voll
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Brannventil	Kum
Påkoplingspunkt	Septiktank	Sluk
Stengeventil	Avløp_felles	Spillvannsledning
Overvannsledning	Vannledning	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Trapp	Byggetiltak
Gang- og sykkelveg	Veg	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Forsenkningskurve	Høydekurve	Høydekurve 5m
Husnummer.	Husnummer med bokstav.	Eiendomsteig
Forsenkningskurve	Lekeplass	Matrikkelnummer



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:
www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID-er her: www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse
Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige. Øvrige forsikringsdekninger leveres av Gjensidige.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøper-forsikring/-pakke mottar forsikrings-agenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendoms-meglerforetaket fra Hiscox avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

- Enebolig og rekkehus kr 7 049,-
- Leilighet med andels- eller aksjenummer kr 4 909,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 4 214,-
- Fritidsbolig kr 10 679,-

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan
Hvis du er misfornøyd eller uenig med Gjensidige eller med Boligkjøperforsikringen som leveres av Hiscox med oppgjør via Sedgwick, har du flere klagemuligheter.

Dersom du ønsker å klage på forsikringer du har i Gjensidige kan du lese mer om det her: www.gjensidige.no/kontakt-kundeservice/klage

Vi etterstreber å finne en best løsning for deg som vår kunde.

Gjelder klagen Boligkjøperforsikring, bes klagen rettet til Sedgwick til klage.boligkjoper@sedgwick.com.

Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemda
Dersom du ikke kommer til enighet med Gjensidige eller med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting
Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikrings-avtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakke-løsning, kan Boligkjøperforsikringen med en varighet på 5 år kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Pris for Boligkjøperforsikring:

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer kr 7 150,-
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer kr 8 950,-
- Rekkehus med eget gnr./bnr. kr 13 650,-
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt kr 13 650,-

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 2 500,- i godtgjørelse for salget av boligkjøperforsikringen. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av Boligkjøperforsikring.

De øvrige produktene i pakken kan også kjøpes for seg, da må du kontakte Gjensidige direkte. Renteforsikringen tilbys kun som en del av pakken.

Garantiordning for skadeforsikring
Selskapet er medlem i garanti-ordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent.

Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle.

Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer.

For nærmere informasjon om garantiordningen, se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris
Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning for pakken.

Pris for pakken gjelder i ett år, og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta god informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke, kan du lese mer om dette her: www.gjensidige.no/forsikring/oppsigelse

Om Gjensidige
I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 995 568 217.

Postadresse:
Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no

Gjensidige

Nabolagsprofil

Hønengata 76C - Nabolaget Ullerål østre/Hov - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

Offentlig transport

Domus Linje 103, 113, 232	1 min 0.1 km
Hønefoss sentrum Totalt 28 ulike linjer	20 min 1.7 km
Hønefoss stasjon Linje F4	23 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Ullerål skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	6 min 0.4 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	22 min 1.9 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	7 min 3 km

Ladepunkt for el-bil

Coop Mega Hønefoss	2 min
Ringerike Kommune Ullerål skole	5 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

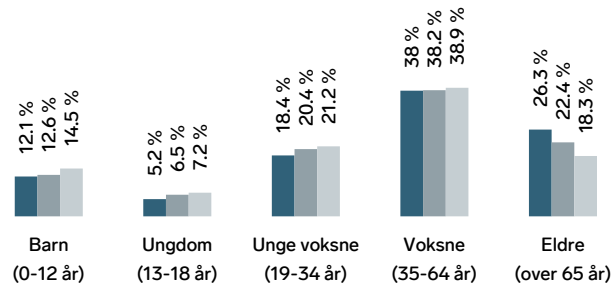
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullerål østre/Hov	1 038	637
Hønefoss	16 880	9 053
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Hovsmarka barnehage (0-5 år) 83 barn	10 min 0.8 km
Hov barnehage (1-5 år) 70 barn	11 min 0.9 km
Ullerål barnehage (1-5 år) 32 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Hønengata PostNord	4 min 0.3 km
Coop Mega Hønefoss Post i butikk, PostNord	6 min 0.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

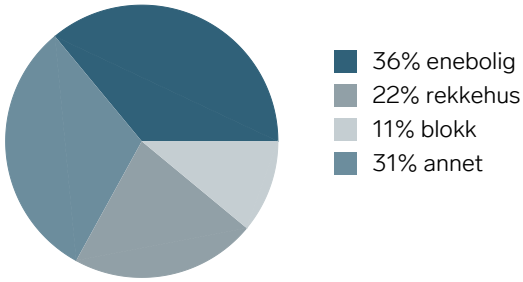
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Gateparkering
Lett 83/100

Sport

Ullerål skole ballbinge Ballspill	4 min 0.3 km
Hov ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.8 km
Sporty24 Hønefoss Express	2 min
Sporty24 Hønefoss	19 min

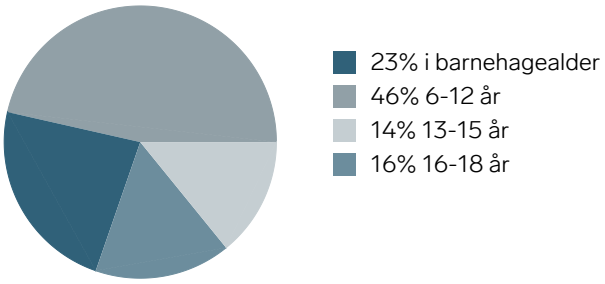
Boligmasse



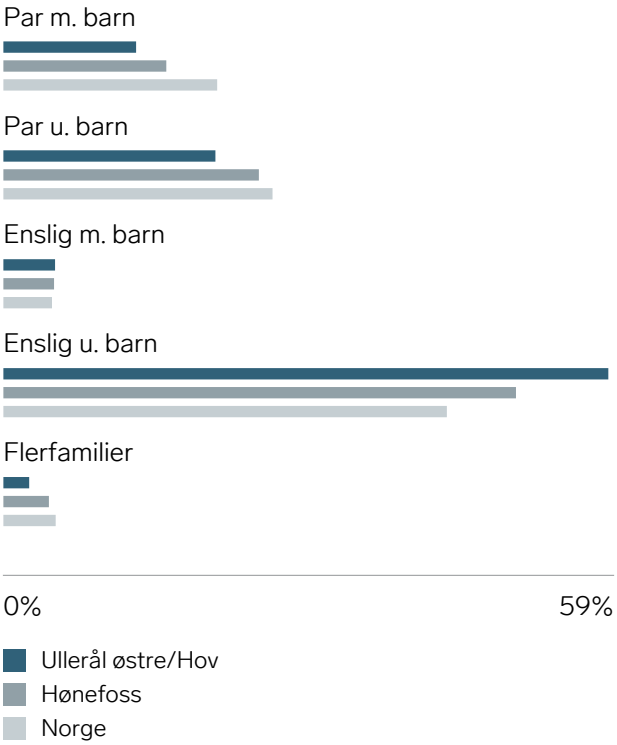
Varer/Tjenester

Kuben Senter	22 min
Vitusapotek Hønefoss	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

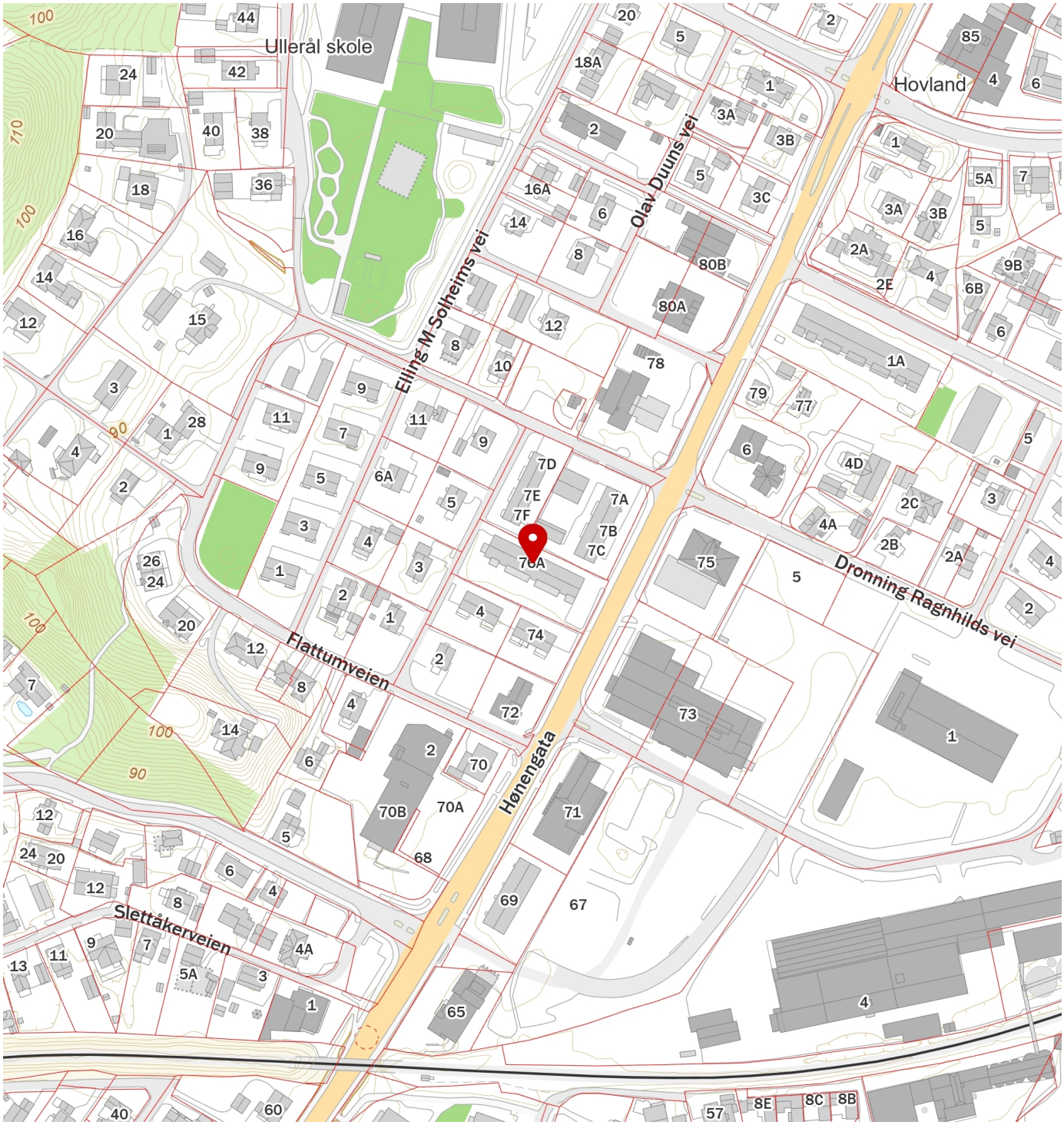


Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

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





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