PRIVATMEGLEREN

MUNINVEIEN 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Muninveien 8, 3518 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 56, bnr. 102

Andelsnummer 4

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 27.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13717-1758 **Referansenummer:** EN2391

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

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

Bilben Taksering AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Betong takkonstruksjon med svakt fall mot sluk. Trekonstruksjon for påbygg. Yttertak er tekket med membrantekking. Stål takrenner og nedløp. Yttervegger som isolert bindingsverkskonstruksjon. Ytterdør med rutet 3-lags glass i dørblad og sidefelt med 2-lags glass. Vinduer og terrassedører i malt tre med 2-lags glass. Terrasse ved inngangsparti og utenfor kjøkken. Veranda utenfor stue i 2. etasje.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med fliser, laminat og parkett. Vegger er tekket med malte flater, panel / malt panel, malt strie og tapet. Himling er tekket med malte slette flater og panel / malt panel. Støpt etasjeskiller og støpt gulvkonstruksjon. Elementpipe og sotluke i stue. Tretrapp i malt utførelse og rekkverk på én side. Innvendige behandlede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad har pusset / malt / sparklet vegger og himling. Gulvet har vinylbelegg med oppkant mot vegger og mot dør. Tilnærmet flatt gulv og plast sluk. Utstyrt med servant, toalett og dusj. Elektrisk vifte.

Vaskerom har malt strie / tapet på veggene og taket er malt. Gulvet er flislagt med sokkelflis mot vegger og har fall mot sluk. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt stål benkebeslag med kummer og fliser på bakvegg over benkeplate. Utstyrt med integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen er beregnet for frittstående kjøl - / frys. Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har fliser på gulv, fliser / malt strie på vegger og malt slett himling. Utstyrt med servantinnredning med servant, speil med tilhørende belysning og klosett. Panelovn for oppvarming. Ventil med utkast til luftekanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Metall hovedvannledning inn med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler. Vannføringer med kobberrør. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon. Varmtvannstank på ca. 200 liter. Sikringsskap med 40 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent og skjult elektrisk opplegg.

Oppvarming består av strøm og vedfyring:
- Gulvvarme for bad og enkelte panelovner for øvrig oppvarming.
- Vedovn i stue.

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

Alarmsystemer (krever abonnement):
- Boligslarm fra Verisure.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tilnærmet flat tomt. Hoveddel av bygning har støpt grunnmur, mens påbygg (entré og soverom) er oppført på støpte pilarer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	136 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	117 m²
Totalpris	2 150 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

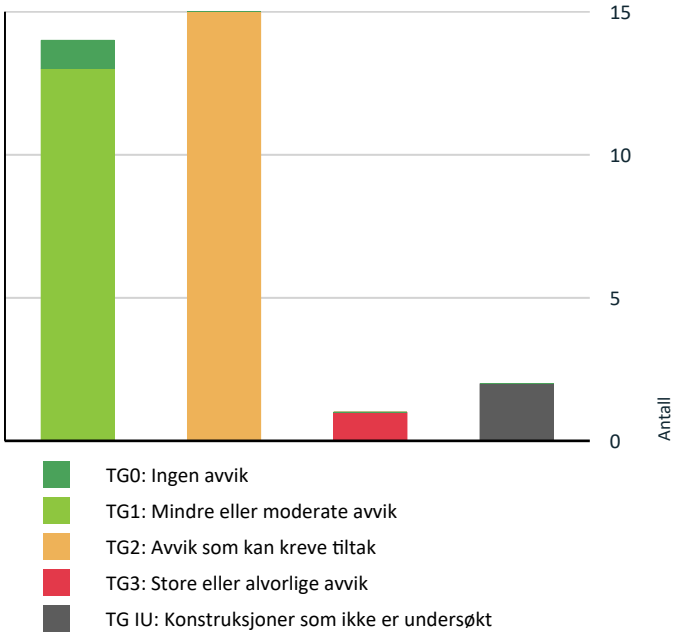
Soverom 1 (ved entre) på tegning består av oppbev./sportsbod, bod og en matbod. Det er ikke søkt bruksendring.

Felles garasjeanlegg

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

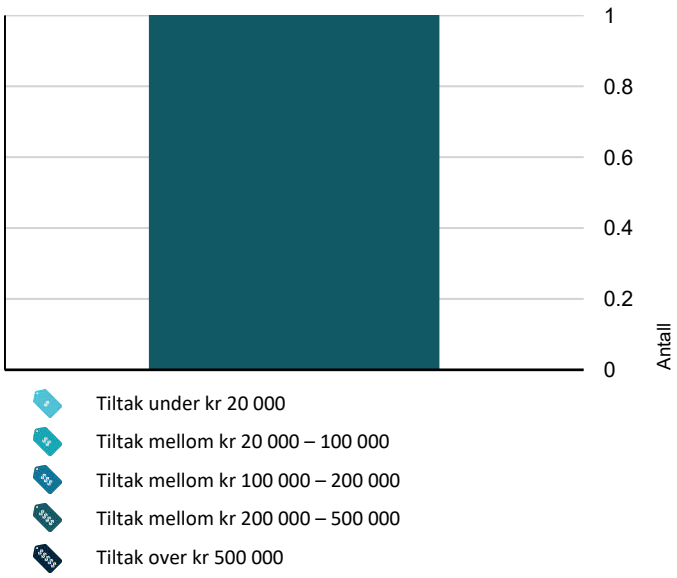
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilligende konstruksjoner	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Innvendig bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Ferdigattest fasaderehabilitering, 22.01.2018.
1976	Ferdigattest	Ferdigattest for rekkehus gitt 11.10.1976.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 1 Nedløp og beslag

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

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe overmaling på innvendige glass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold.



Bilde: Overmaling på innvendig glass.

TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på karm samt noe overmaling på glass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig. Det kan påregnes vedlikehold.



Bilde: Overmaling på glass.



Bilde: Slitasje på karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Terrasse ved inngangsparti og utenfor kjøkken med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag. Fundamentering er ikke kjent. For terrasse utenfor kjøkken er det tette levegger med liggende kledningsbord mot nabo.

Tilstandsrapport

Veranda utenfor stue i 2. etasje med terrassebord på bjelkelag og limtredrager. Tett rekkverk med beslag.
Takoverbygg til terrasse og veranda, bygget som sperrekonstruksjon med ensidig fall og limtredrager i ytterkant. Tak tekket med terrassetakplater og takrenner med nedløp.
- Terrasser oppført ved renovering.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med fliser, laminat og parkett. Vegger er tekket med malte flater, panel / malt panel, malt strie og tapet. Himling er tekket med malte slette flater og panel / malt panel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

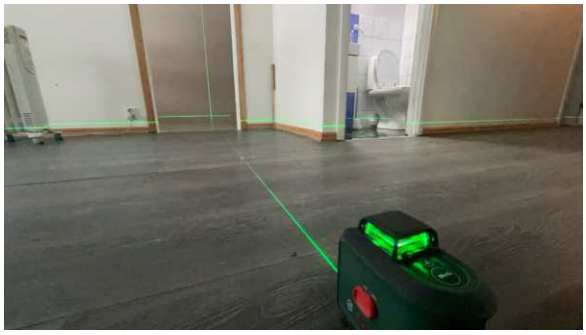

Bilde: Slitasje / skader på gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt etasjeskiller og støpt gulvkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.


Bilde: Skjevheter registrert på gulv i kjøkken.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp og pusset / malt overflate og sotluke i stue. Pipe starter fra støpt dekke i 2. etasje. Det er montert vedovn i stue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noen løse deler plassert inne i peisovnen.
Det er skade / bøyninger på ildfast plate under peisovn.
Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
Det kan påregnes utbedring / vedlikehold.
Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.


Bilde: Skade / bøyninger på ildfast plate under peisovn.


Bilde: Løse deler plassert inne i peisovnen.

TG IU Krypkjeller

Hoveddel av bygning har støpt grunnmur med antatt kryprom under støpt gulvkonstruksjon. Påbygg (entré og soverom) er oppført på pilarer. For del med pilarer er det ettermontert betongplater utvendig på pilarer, slik at det fremstår likt som øvrig bolig. Det er ikke adkomst eller inspeksjonsluke til kryprom.

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

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

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp i malt utførelse og rekkverk på én side.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige behandlede dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport



Bilde: Skade / slitasje på dør.



Bilde: Skade / slitasje på dør og manglende listverk.



Bilde: Dørblad løsnet fra hengsle.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad, 2.etasje, er av eldre dato.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad i andre etasje har pusset / malt / sparklet vegger og himling. Gulvet har vinylbelegg med oppkant mot vegger og mot dør. Tilnærmet flatt gulv og plast sluk. Utstyrt med servant, toalett og dusj. Elektrisk vifte.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bilde: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Fukt i tilligende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra trappeløp og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Bilde: Synlig svertesopp i vegg mot bad.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.



Bilde: Synlig svertesopp i vegg mot bad.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie / tapet og taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Del av veggplate mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes utbedring.

Tilstandsrapport



Bilde: Del av veggplate mangler.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sokkelflis mot vegger og har fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran er avskjært ved dørterskel og av den grunn er høydeforskjell fra topp slukrist synlig topp membran ved dørterskel mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



Bilde: Membran er avskjært ved dørterskel og av den grunn er høydeforskjell fra topp slukrist synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig vinylbelegg / smøremembran som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranløsningen for deler av oppkant mot vegg har synlige utettheter og det kan være fare for fukt i konstruksjoner ved evt. lekkasje.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedringer av membranløsing for oppkant.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



Bilde: Membranløsningen for deler av oppkant mot vegg har synlige utettheter.



Bilde: Vinylbelegg som er montert under klemring i sluk er fra byggeår. Nyere gulv er støpt opp på det gamle gulvet og lagt smøremembran, men membranen er ikke montert under klemring i sluk og er derfor ikke vanntett løsning.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt stål benkebeslag med kummer og fliser på bakvegg over benkeplate. Utstyrt med integrert platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen er beregnet for frittstående kjøl- / frys.

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har fliser på gulv, fliser / malt strie på vegger og malt slett himling. Utstyrt med servantinnredning med servant, speil med tilhørende belysning og klosett. Panelovn for oppvarming. Ventil med utkast til luftekanal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert løs panelovn.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedring / vedlikehold.
Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Bilde: Det er registrert løs panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Metall hovedvannledning inn med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler. Vannføringer med kobberrør.

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

Konsekvens/tiltak

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



Bilde: ovedvannledning inn til toalettrom.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter, datert 2012.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av strøm og vedfyring:
- Gulvvarme for bad og enkelte panelovner for øvrig oppvarming.
- Vedovn i stue.

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

Alarmsystemer (krever abonnement):
- Boligslarm fra Verisure.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012 Sikringsskapet er oppgradert med ny innmat i 2012. Opplegg i boligen er hovedsakelig av eldre dato.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ombygging / rehabilitering av anlegg, utført av M Carlsen & Sønn AS 2012, samsvarserklæring er plassert i sikringsskapet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske opplegget er av eldre dato. Ved befaring ble det registrert enkelte løse ledninger samt at deler av belysning i boligen ikke fungerte. Takstmann er ikke el.fagmann og vurdering av elektrisk anlegg er begrenset. På et generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av elektrisk anlegg ved omsetning av bolig/leilighet.



Bilde: Sikringsskapet er oppgradert med ny innmat i 2012.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Det er installert røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.
Det er innvendig trapp mellom etasjene.
Bygget er ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

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

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



Bilde: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



Bilde: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Bilde: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Bilde: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Bilde: Brannslukningsapparat er fra 2013 og er for gammelt



Bilde: Brannslukningsapparat er fra 2015 og er for gammelt.



Bilde: Radon - akstsomhetsgrad er moderat til lav.

Bygninger på eiendommen

Felles garasjeanlegg



Anvendelse
Parkering / lagring

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår er basert på byggetegning.

Standard
Normal standard på garasje.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Felles garasjeanlegg fra 2006 med støpt plate på mark med ringmur av leca. Vegger av bindingsverk med liggende kledning. Leddport med elektrisk portåpner til hver garasje. Delevegger av tre mellom garasjeløpene. Takkonstruksjon av tre, tekket med taksteinsplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Innlagt strøm og stikkontakt til elektrisk portåpner. Opplegg klart for montering av lader til elbil.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

117 m²/117 m²

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

Andre bygg: Felles garasjeanlegg
Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 150 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	13 965
Fradrag for andel felles gjeld	-	769 193
Konklusjon markedsverdi		**1 400 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Muninveien 3 ,3518 HØNEFOSS 104 m² 1977 3 sov	06-01-2025	2 250 000	**2 125 000**	809 160	2 934 160	**25 078**
2	Muninveien 42 ,3518 HØNEFOSS 109 m² 1977 3 sov	23-07-2025	1 760 000	**1 760 000**	796 208	2 556 208	**22 228**
3	Muninveien 4 ,3518 HØNEFOSS 122 m² 1976 3 sov	27-03-2023	1 650 000	**1 450 000**	851 672	2 301 672	**18 866**
4	Muninveien 45 ,3518 HØNEFOSS 111 m² 1978 3 sov	17-09-2024	1 650 000	**1 450 000**	809 160	2 259 160	**17 789**
5	Muninveien 15 ,3518 HØNEFOSS 105 m² 1977 3 sov	14-02-2024	1 450 000	**1 250 000**	822 085	2 072 085	**16 577**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.		108 168
Innvendig vedlikeholdskostnader, estimat	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**128 000**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 420 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 000 000**

Felles garasjeanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Felles garasjeanlegg	Kr.		**120 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 120 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

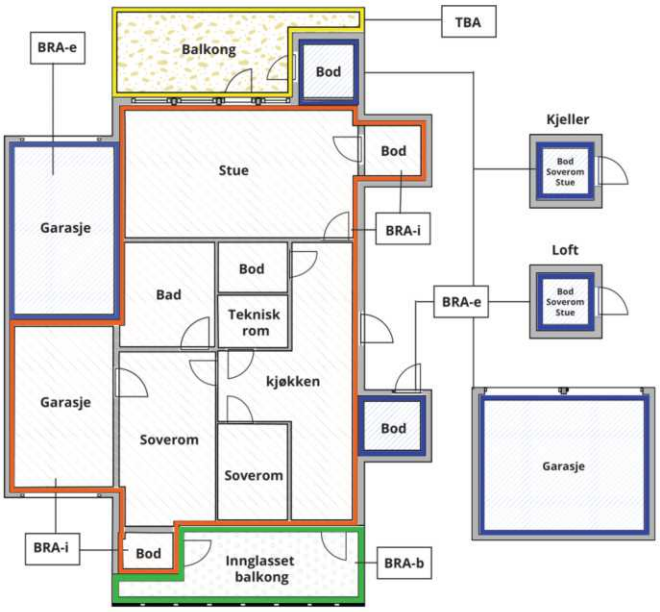
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	51			51	14
1. Etasje	66			66	37
SUM	**117**				**51**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 2.etasje: målt 2,38 m, men vil kunne variere
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,33 m, men vil kunne variere

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Felles garasjeanlegg

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	113	4
Felles garasjeanlegg	0	19

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Torunn Raaen Garate	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Muninveien 8

Hjemmelshaver
Bakkely Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BAKKELY BORETTSLAG	955013492		Ringbo BBL Org.nr. 948321475	Garate Torunn Raaen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
4	13 965	*31.12.2025*	769 193	*09.02.2026*

Kommentar
Restanse felleskostnader pr. 09.02.2026: Utestående saldo kr 63 203,88,-.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger for borettslaget.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via private stikkledninger for borettslaget.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Denne leiligheten disponerer tomt på 2 sider av boligen. Tomten var snødekt ved befaring.
Fellestomt med lekeplass, plener og internveier med asfalt.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

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

Boligen

Rekkehusleilighet over 2 etasjer, oppført 1976.
Garasjeplass i garasjeanlegg, oppført 2006.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
708 911	2024	Som sekundærbolig: kr 2 835 645

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	90006078			

Kommentar
Fellesforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	07.02.2026	Kommunale opplysninger er innhentet av megler og delt med takstmann.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	22.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	22.02.2026	Var tilstede og ga informasjon	Fremvist		Nei
Forretningsfører	17.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14260018

Selger 1 navn
Torunn Raaen Garate

Gateadresse
Muninveien 8

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3518

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet bør rehabiliteres.

Document reference: 14260018

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rotte i boligen for mange år siden. Borettslaget satte opp feller og ikke mus/rotter etter dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Borettslaget leide inn firma som rehabiliterte alle fasader. Se takst.

Arbeid utført av: Borettslaget leide inn firma som rehabiliterte alle fasader

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260018

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14260018

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14260018

Muninveien 8

Nabolaget Heradsbygda - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Helgerud skole (1-7 kl.) 233 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Veien skole (1-7 kl.) 175 elever, 11 klasser	4 min 2.3 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	21 min 1.8 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	7 min 4.1 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	9 min 5.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Muninveien Linje 222	2 min 0.1 km
Hønefoss stasjon Linje F4	5 min 3.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

BARNEHAGER

Heradsbygda barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 0.5 km
Veien barnehage (1-5 år) 37 barn	18 min 1.6 km
Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	7 min 4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Heradsbygda	2 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	6 min

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 2026

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Helgerud skole	11 min
Heradsbygda stadion	16 min
Sporty24 Hønefoss	7 min
EVO Hønefoss	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

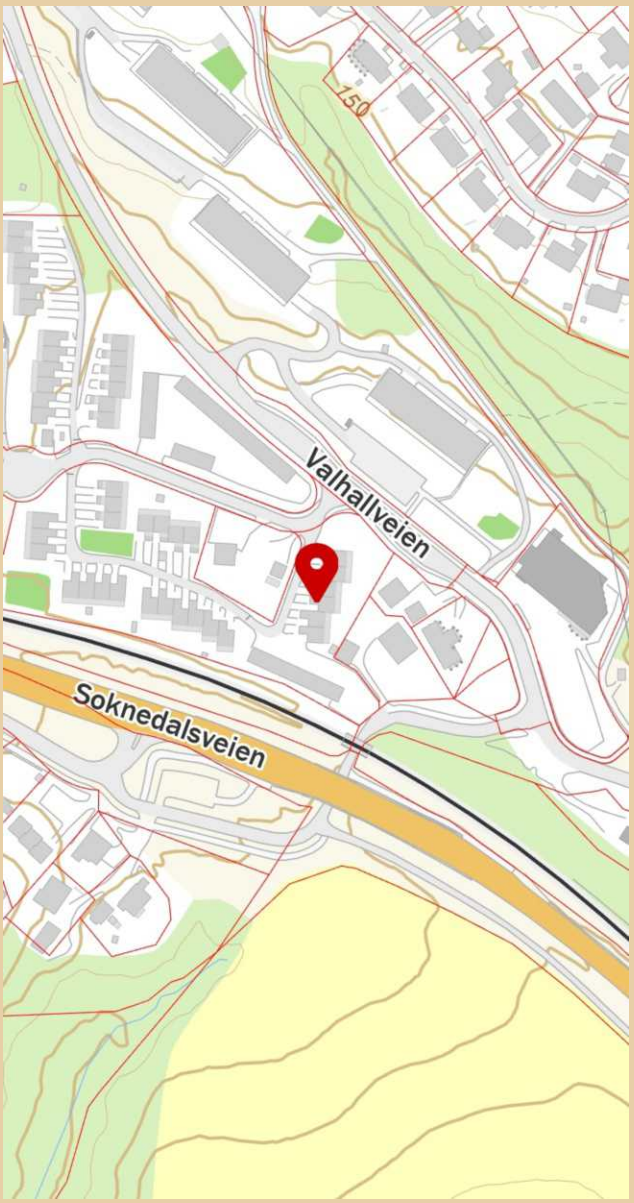
Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2026

enova

Energiattest



Adresse **Muninveien 8, 3518 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **17.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260378**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20379804**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **102**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1976**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **236,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **273,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 562 kWh**



Muninveien 8, 3518 HØNEFOSS

Detaljering

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

Muninveien 8, 3518 HØNEFOSS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

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

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

tilknyttet
RINGBO Ringerike og Omegn Boligbyggelag

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Ringerike kommune og har forretningskontor i Ringerike kommune.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Med dette menes vedlikeholde slikt som vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet
7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan øke felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Nedjustering av felleskostnadene kan ikke gjøres uten en begrunnelse og med hensyn til avsetning til fremtidig vedlikehold i 5-2, en endring som medfører reduksjon i felleskostnader kan kun vedtas på ordinær generalforsamling.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.
7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 3-4 medlemmer med 1-3 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder og nestleder ved særskilt valg.

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
(4) En representant fra styret skal møte på generalforsamling i Ringbo dersom styret finner dette nødvendig. Representanten velges av og blant styrets medlemmer.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

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

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Årsberetning fra styret til orientering
- Valg av andelshavere som signerer protokoll fra generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, nestleder, sekretær og styremedlemmer og 3 varamedlemmer
- Valg av valgkomite med 3 medlemmer og 1 varamedlem
- Budsjett for neste regnskapsår til orientering
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan **generalforsamlingen** på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

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

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

Ordensregler i Bakkely borettslag AL

(vedtatt av Generalforsamling 11.06.2025)

Ordensreglene erstatter tidligere ordensregler vedtatt av Generalforsamlingen 1.08.1992.

1. Dugnad og container

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

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

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

2. HMS, internkontroll, skader, brann og vannlekkasjer

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

3. Bygningsmessige forandringer

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

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

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

Det er ikke tillatt å sette opp hekker.

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

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

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

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

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

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

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

8. Kjøring på interne veier og parkering

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

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

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

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

9. Bruk av garasjer

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

10. Husdyr

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

11. Informasjon

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

12. Skriftlig advarsel, vedtak om tvangssalg

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

13. Supplering av ordensreglene, vedlegg til ordensreglene

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

Boligopplysninger:

Bakkely Borettslag
Muninveien 8
3518 HØNEFOSS

Vår ref.: 139/4
Type: BORETTSLAG
Eiere: Torunn Raaen Garate

Fødselsdato eier: [redacted]

Organisasjonsnr: 955 013 492 Andelsnr: 4

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 9 014

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	3 445
	Renter	3 069
	Avdrag	2 500

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	769 193	Gjeld siste årsoppg.:	769 193
Klient ajourf. lån:	38 459 683	Klient gj. s. årsoppg.:	38 459 683

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22809029828, SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 09.02.2026: 4.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34
Saldo per 09.02.2026: 38 459 683
Andel av saldo: 769 194
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.12.2042)

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ivar Gunnar Lia
Adresse:	Muninveien 3
Postnr/-sted:	3518 HØNEFOSS
Telefon:	Mob.: +4797665914
E-post:	igl@online.no
Webside:	www.bakkely.no

[redacted]

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	769 193	Andre inntekter:	872
Annen formue:	13 965	Utgifter:	41 368		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	80 100
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	4

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1976		
Gårds/bruksnr:	56/102		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	24000

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	90006078

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligopplysninger:

Bakkely Borettslag
Muninveien 8
3518 HØNEFOSS

Vår ref.: 139/4
Type: BORETTSLAG
Eiere: Torunn Raaen Garate

Fødselsdato eier: [redacted]

Organisasjonsnr: 955 013 492

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og Pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4	BTA	125
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern beboer				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlem Ringbo				

Fasiliteter:

Areal er basert på opprinnelige registreringer. Senere innvendige og/eller utvendige ombygginger kan medføre at faktisk areal kan være forskjellig fra oppgitt areal. Ringbo BBL er ikke ansvarlig for slike forskjeller. Alle eiendomsmeglere har et selvstendig ansvar for å oppgi riktige arealer på bebyggelse, etter lov om eiendomsmegling §3-6. 6.ledd, og er dermed ansvarlig for selvstendig oppmåling.

Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag må samtlige sameiere eie en andel i boligbyggelaget, jfr. Ringbos vedtekter 2-1, ledd 5. Informasjon om innmelding og betaling finner du på vår hjemmeside www.ringbo.no.

INNKALLING

Ordinær generalforsamling i
Bakkely Borettslag



Tid og sted

Onsdag 11.06.2025 kl. 18:00
Helgerud skole

HMS

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

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

VEDLIKEHOLDSPLAN

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

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

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

Bakkely Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

TID OG STED

Onsdag 11.06.2025 kl. 18:00
Helgerud skole

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

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

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

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

1.2 Valg av sekretær

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

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

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

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

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

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

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

4. BUDSJETT

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

5. ANDRE SAKER

5.1 Endring av punkt 8 i gjeldende ordensregler i Bakkely borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Legge til nytt punkt i vedtekter

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

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

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

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

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

5.3 Senior fest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Barnas fest

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5 Inngjerding av fellesarealet mot Muninveien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. STYREHONORAR

Styret forlater Generalforsamlingen når denne saken behandles av andelshaverne.

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

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

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

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

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

Valgkomiteens innstilling
Som styreleder for en toårsperiode år velges:

- Martin Altier, Muninveien 46

7.2 Valg av styremedlemmer

Valg av styremedlemmer for 2 år.

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

Valgkomiteens innstilling
Som styremedlemmer for en toårsperiode år velges:

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

7.3 Valg av varamedlemmer

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

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

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

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

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

7.4 Valg av valgkomité

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

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

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

Valgkomiteen i neste periode vil derfor bestå av:

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

7.5 Valg av delegat til Ringbos generalforsamling

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

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

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

Hønefoss, 2025

Styret i Bakkely Borettslag

Bakkely Borettslag - Årsmelding 2024

Kort om borettslaget

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

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

Det er 50 andeler i borettslaget.

Styrets representanter

Styret har siden ordinær generalforsamling bestått av følgende personer

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

Bygningsforsikring

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

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

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

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

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

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

HMS

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

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

Økonomi

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

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

Styrets arbeid i perioden

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

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

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

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

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

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

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

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

- Generelle vedlikeholdsoppgaver

- Følge opp service på garasjer og annet

- Avholde styremøter

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

- Dialog med forretningsfører (Ringbo) og andelshavere

Styrets planer for året

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

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

Diverse

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2025

Disponible midler

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

Resultatregnskap Bakkely Borettslag

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

Balanse Bakkely Borettslag

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

Balanse Bakkely Borettslag

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

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført til anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Aksjer og andeler

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

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

Note 2 - Lønnskostnader

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

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjon

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

Revisjonshonoraret gjelder lovpålagt revisjon. Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Vedlikehold

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

Note 5 - Kommunale avgifter

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

Note 6 - Andre driftskostnader

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

Note 7 - Varige driftsmidler

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

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

Andre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 8 - Spesifikasjon egenkapital

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

Negativ egenkapital og positive disponible midler

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital.

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

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

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

Note 9 - Gjeld til kredittinstitusjon

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

Gjeld til kredittinstitusjon

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

Note 10 - Borettsinnskudd

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

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

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

Pantsatt gjeld overstiger verdi av bokført verdi av eiendeler

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

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

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

Senior fest

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

Grill og drikke, musikk, hvorfor ikke dans? Boccia, darts, kortspill, akvarellmaling. Puzzle spill eller Bakkely quiz? Fellesarealet ved innkjøring kan egne seg for alt dette også! Fellesarealet kan ta på seg tom største oppgaver :)

Budjett: diskuteres, kommer an på hvor mange vil bli med men anbefaler ikke mer enn det som barnas fest kommer til å bruke, f.eks 1.500kr? Tidspunkt: slutt av juni eller begynnelse av juli (diskuteres?)

Trenger også en del bord og stoler, regner på at vi kan selv finne disse rundt oss. Kom med med innspill og bli med du også ved organiseringen.

Let's get this party started! ;)

Mvh, Nenad Stojanovic nr. 2

Barnas fest

Jeg foreslår å organisere "Barnasdag" i borettslag, på fellesarealet ved innkjøringen og bak husene våre, sammen med en "kino kveld" med barnas film i form av utekino, for alle barn og ungdomer her.
Ideen er at barna og unge leker ila dagen med forskjellige ting (har tenkt å lage flere "stasjoner" på fellesarealet og bak våre hus nr. 2, 4, 6. i tillegg til grill, drikke og musik) mens i kveld kan vi spille en film rett på veggen av nr. 2, tenne bålpanne, lage popcorn.

Vi, et par foreldrene, har tenkt å stille oss for planlegging, organisering og til å "jobbe" den dagen for å kunne gjøre dette mulig. Alle andre er hjertelig velkomne, både med ideier i organiserings fase og selve dagen når dette skal skje.

- Badminton, kubb spill, fotball, basketball, darts, vannkrig, Nerf guns, telt camp område, trampoline, baloner, klovn i en kort periode (hvis mulig) og kun for bilder, osv. (kom med inspill og bidra med andre utstyr du også)

Når kvelden kommer og det blir litt mørkere, kan vi ha utekino med bålpanne eller to, popcorn, lazy bags (da kan vi alle sammen komme med flere ute/camping stoler eller benker). Foreslår at festen skjer en lørdag etter sommerferie eller når dagene blir litt kortere igjen (diskusjon?). Popcorn maskin kan lånes fra BUA. Projector har jeg ordnet gratis, og det ses ut greit på fasaden. Budsjett – ca. 1.500kr (polser, saft, is, lumper og lignende. Diskusjon?). La oss skape små tradisjoner sammen :)



Mvh, Nenad Stojanovic nr. 2

Inngjerding av fellesarealet mot Muninveien

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

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

Det arealet brukes oftest for forskjellige spill med ball og er rettet rett mot veien hvor vi alle må kjøre for å komme oss hjem. I tillegg, det blir enda større belasting når "Muninveien utvikling" skjer ved rundkjøringen, i selve bygge periode (tunge kjøretøy) og etter det.

Ideien er at dette koster ikke noe selve borettslaget, at jobben utføres av oss selv (hus nr. 2, 4, 6) og at hus nr. 2 kan inngå skriftilg vedlikeholdsansvar skjema. Alt forblir samme, det forblir det samme fellesareallet og samme bruksområder som hittill, kun oppgradert med en ny mulighet - å lukke den ved behov.

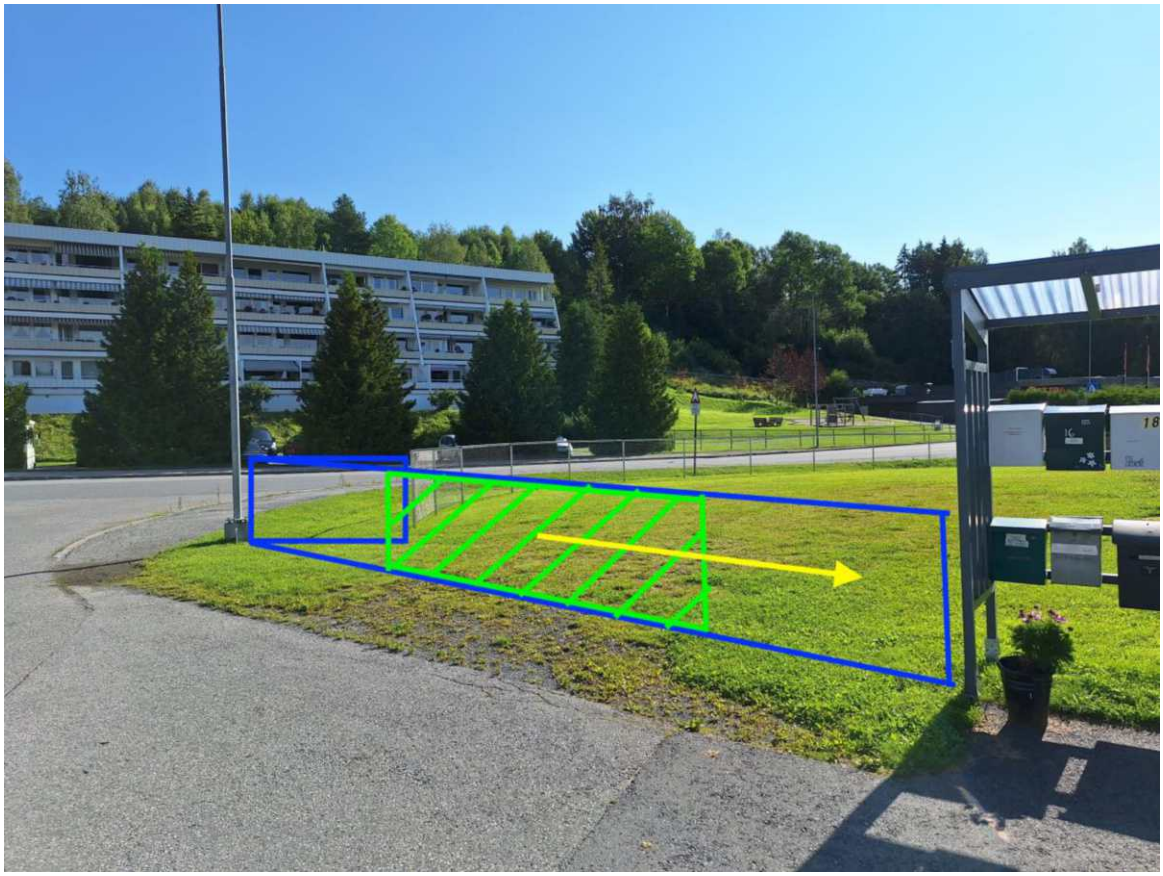


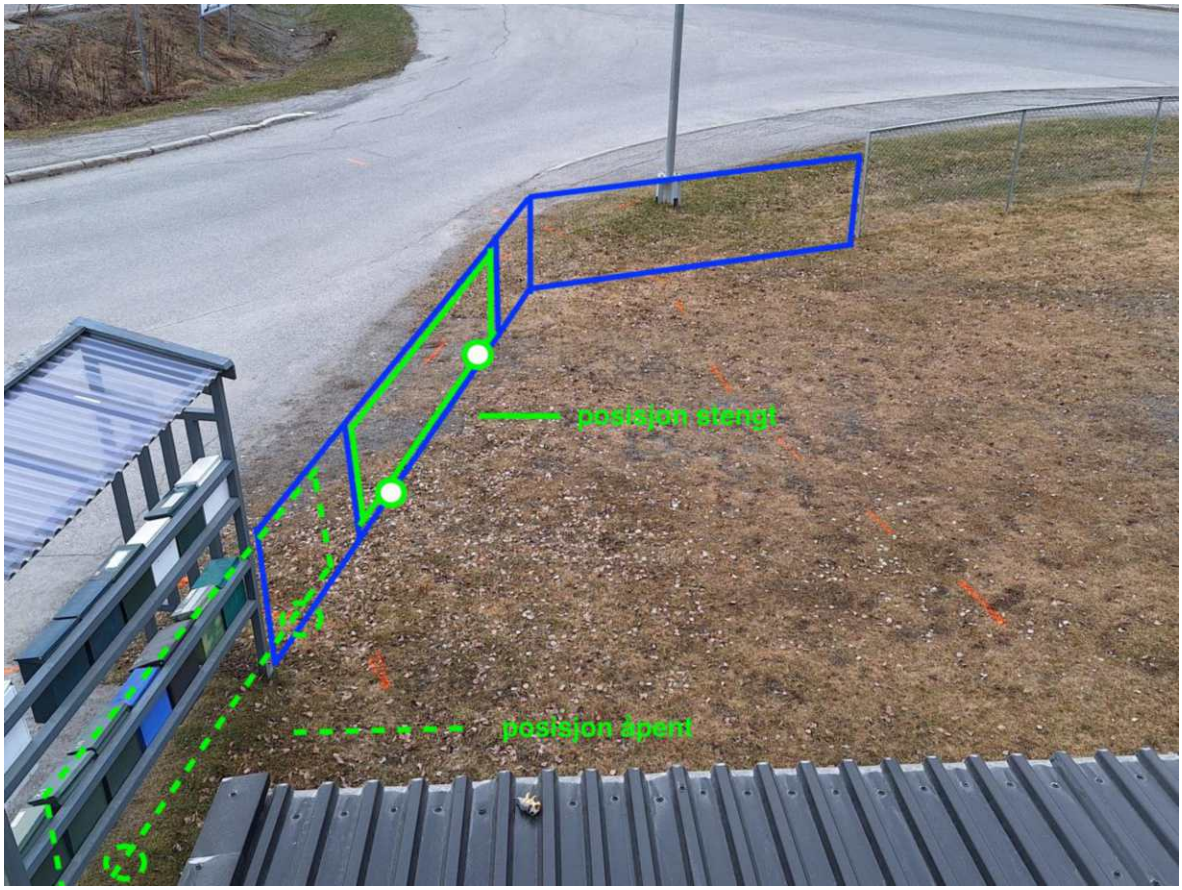


Teknisk:

- Planlagt og utføres av fagmann og andre
- Tillater alle type kjøretøy, arbeid og situasjoner (port 240cm)
- Utført kabellpåvisning, konsulert teknikker, samlet alle kart
- Ingen kostnad og/eller vedlikehold for borettslag
- I verste fall kan rives ned i 20 minutter allerede ved første neste dugnad









Mvh, Nenad Stojanovic nr. 2

Valgkomitéen Bakkely borettslag 2025

Årets valgkomité: Carlos Zubillaga, Karl Erik Karlsen og Tom Garnes. Varamedlem er Merethe Olsen.

Hovedstyret:

Styreleder	Tone Oskarsson	☒ valg 2 år
Nestleder	Erika Green Moen	☐ valg 2 år
Styremedlem	Pål Syse	☐ valg 2 år
Styremedlem	Guro Oshjell	☒ valg 2 år
Styremedlem	Marianne Brådalen	☒ valg 2 år

2 Varamedlemmer 1 år:
May-Britt Håkenrud, Muninveien 39
Jarand Dag Håndlykke, Muninveien 4
Nenad Stojanovic, Muninveien 2

Valgkomitéens arbeid:

Valgkomitéen har 10.04.2025 gått en runde og ringt på døren til samtlige andelseiere, med unntak av de som allerede sitter i styreverv som ikke er på valg i år. Til de som ikke var hjemme under denne runden delte vi ut et skriv med oppfordring om å ta kontakt med valgkomitéen innen 27.04.2025, dersom de ønsker å stille til valg.

Følgende kandidater har sagt ja til å stille til verv som er på valg:

Nenad Stojanovic, Muninveien 2

Jarand Dag Håndlykke, Muninveien 4

Guro Oshjell, Muninveien 44

Martin Altièr, Muninveien 46

Anne Kristin Werket, Muninveien 25

May-Britt Håkenrud, Muninveien 39

Jan Olav Langvandsbråten, Muninveien 43

Mari Johnsen Viksengen, Muninveien 45

Ivar Gunnar Lia, Muninveien 3

Lise Finstad Bretun, Muninveien 11

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder for 2 år: Martin Altièr, Muninveien 46

Styremedlem for 2 år: Guro Oshjell, Muninveien 44

Styremedlem for 2 år: Jarand Dag Håndlykke, Muninveien 4

Varamedlemmer til styret for 1 år:

Nenad Stojanovic, Muninveien 2

Mari Johnsen Viksengen, Muninveien 45

May-Britt Håkenrud, Muninveien 39

29.04.2025

Carlos Zubillaga Tom Garnes Karl Erik Karlsen

FULLMAKT

Generalforsamling i Bakkely Borettslag, Onsdag 11.06.2025.

- 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: _____

Sted / Dato: _____ / _____

Navn eier (i blokkbokstaver): _____

Signatur eier: _____

RINGBO

INNKALLING

Ekstraordinær generalforsamling i
Bakkely Borettslag



Tid og sted

Mandag 27.10.2025 kl. 10:00

Digitalt via Min Side

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Bakkely Borettslag

TID OG STED

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

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

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

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

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

1.4 Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Forslag til vedtak: Saklisten godkjennes.

2. VALG

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

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

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

2.1 Valg av styreleder

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

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

- Ivar Gunnar Lia

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

2.2 Valg av styremedlem

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

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

- Tone Oskarsson

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

Hvordan komme i gang med Min side?

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

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

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

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

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

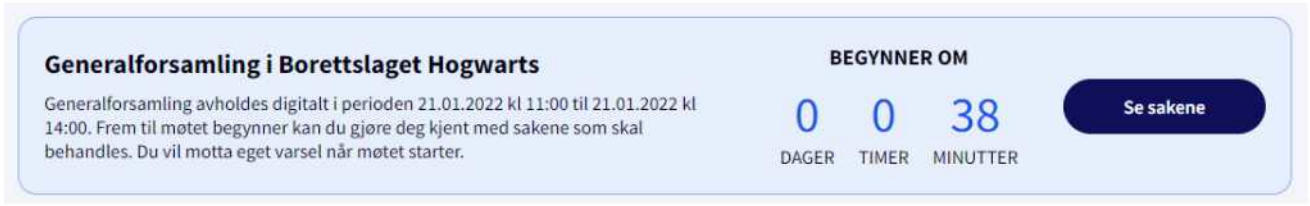
Hva har jeg tilgang til via Min side?
Som eier av en bolig forvaltet av Ringbo vil du finne informasjon om ditt boforhold, og informasjon om borettslaget eller sameiet du bor i. Under «Min bolig», vil du finne detaljert informasjon om felleskostnadene, inkludert KID-nummer hvis du skulle trenge dette.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

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



Varsler som dukker opp på Min side ved innlogging i årsmøte/generalforsamlingsperioden.

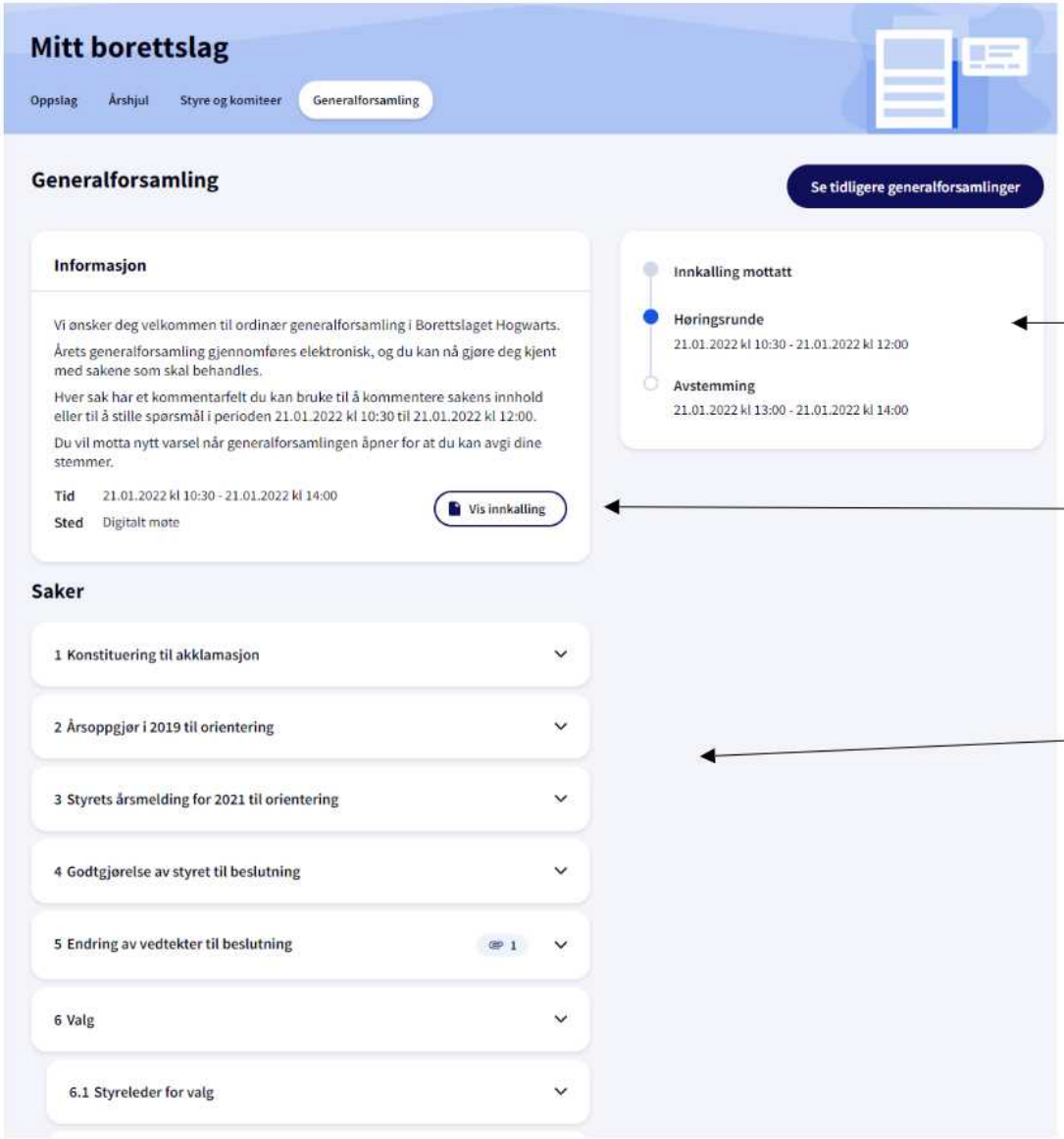
- Når det åpnes for å melde sak på Min side, vil det fremkomme banner på toppen av siden. Trykk på «Meld sak» for å gå til rett plass for å melde sak.



- Når innkallingen tilgjengeliggjøres, vil det fremkomme et banner som informerer om dette og som samtidig teller ned til møtets start. Ved å trykke på «Se sakene», kan man se alle sakene som skal behandles på møtet.



- Når bruker kommer inn og møtet er åpnet for høringsperiode eller at avstemmingsperioden er startet, vil det fremkomme banner på tommen av siden. Trykk «Delta» for å gå til møtet.



Etter å ha trykket på et av bannerne på sidene «Oversikt/Min bolig», vil du tas til menypunktet «Generalforsamling/Årsmøte» i Min side.

Siden vil inneholde et felt for **informasjon**, denne vil være forskjellig basert på hvilken periode man går inn.

Fremdriftsplan fremkommer så lenge møtet er satt opp med flere perioder.

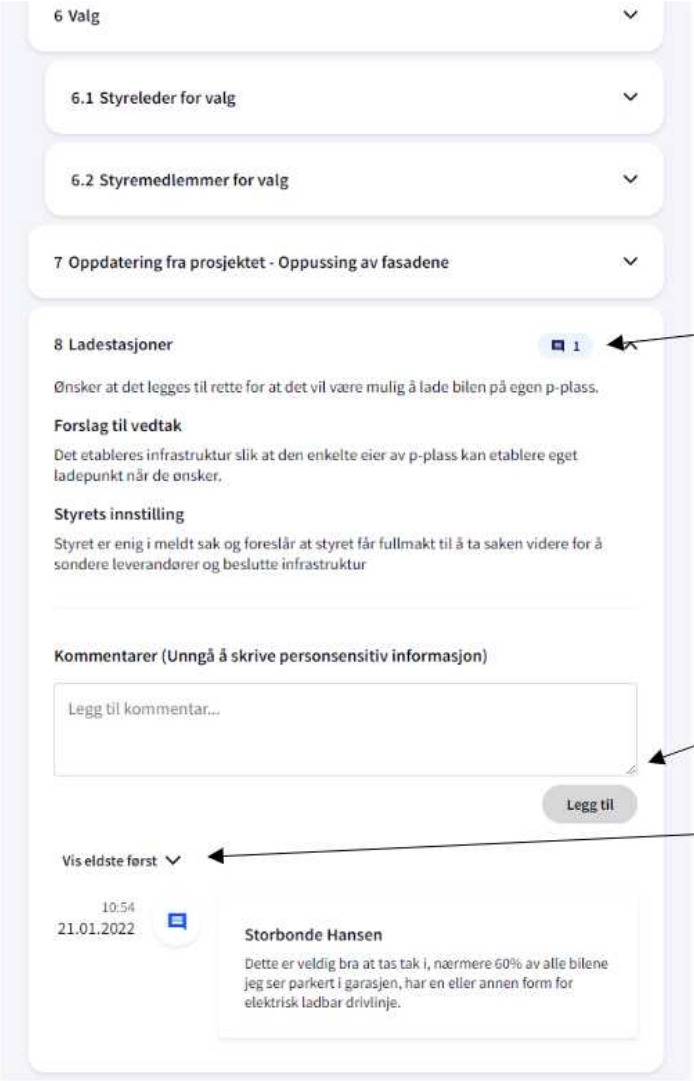
Dersom den totale innkallingen er publisert, vil det være mulig å laste ned denne som en .pdf ved å trykke på knappen: «Vis innkalling».

Når man mottar innkallingen, høringsperioden er i gang eller at avstemmingsperioden er startet, vil man få se alle sakene som er til behandling. Man åpner den enkelte sak ved å trykke på saken.

Saker listes ut med saksnr, tittel og ikon for vedlegg og kommentar.

«Se tidligere avholdte møter» vil alltid vises som en knapp øverst til høyre dersom det pågår et møte. Dersom det ikke er noe aktiv periode i møtet eller at møtet er avsluttet, vil man tas direkte til oversikten over «Tidligere avholdte møter» når man går til menypunktet «Årsmøte/Generalforsamling» under «Mitt borettslag/sameie/aksjelag».

Høringsperiode



Når møtet er har åpnet for «Høringsperiode» er det mulig å gå inn på den enkelte sak for å se hva andre kommenterer eventuelt stille spørsmål til saken.

Ved å kommentere på en sak, er din kommentar synlig for alle i møtet.

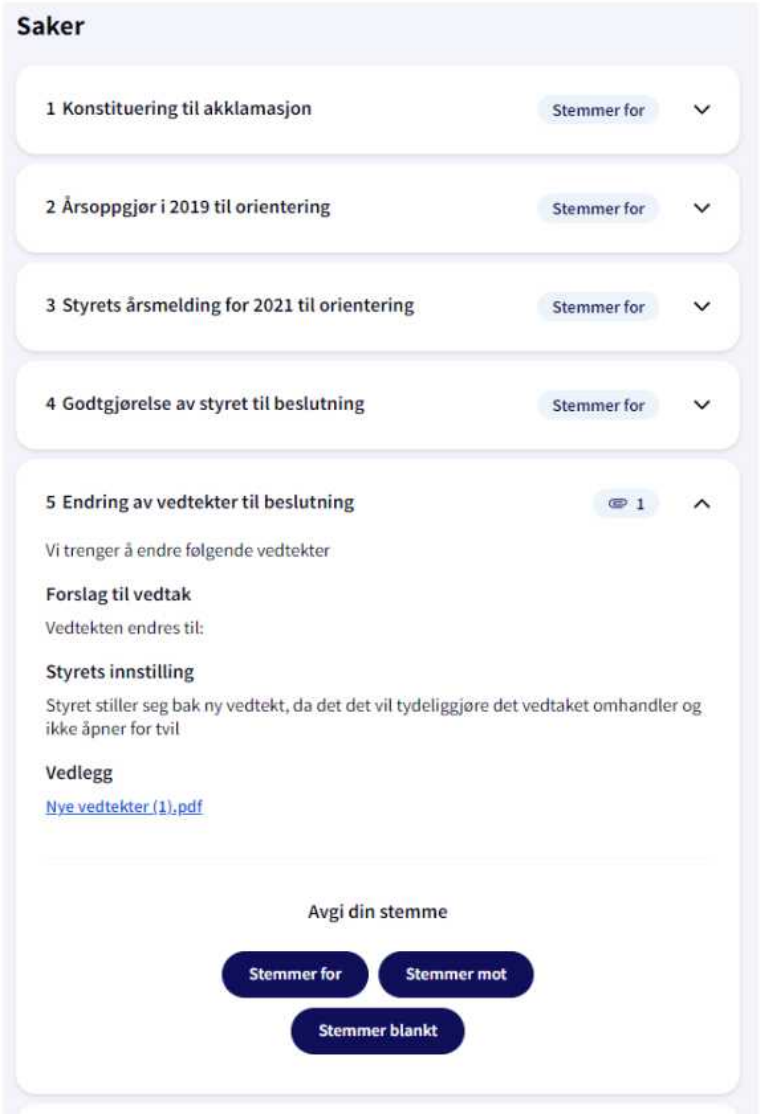
Saker der det er lagt til en kommentar, får indikasjon på dette med en snakkeboble samt teller som er summen av antall kommentarer på siden.

Ønsker man større felt å skrive i, kan man utvide boksen ved å dra i nedre høyre hjørne.

Velg hvilken rekkefølge du vil lese kommentarene. Standard er «Vis eldste først».

Alle kommentarer fremkommer med navn og tidspunkt. Dersom styret eller forretningsfører legger til en kommentarer, fremkommer dette bak navnet i ().

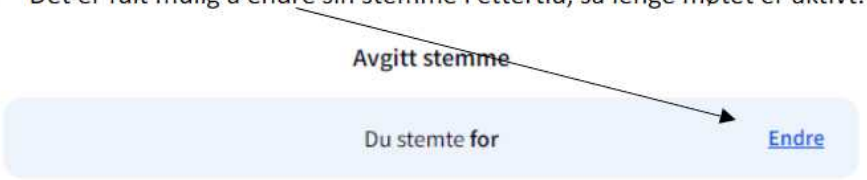
Avstemmingsperiode



Avstemming kan kun gjøres av en eier, det vil si om en av husstandens andre eiere har påstartet avstemmingen, er det denne personen som må gjøre det for hele møtet.

Alle saker vises nedover etter saksnummer. Ved å trykke på den enkelte sak åpnes den, og det kan avgis stemmer.

- Det må ved førstegangs gjennomgang, stemmes kronologisk på alle saker etter sakslisten.
- Det er fult mulig å endre sin stemme i ettertid, så lenge møtet er aktivt.



- Din stemme vises i listen etter hvert som du har avgitt din stemme i de aktuelle sakene.

Valgkomiteen Bakkely borettslag ekstraordinær generalforsamling 2025

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

Hovedstyret:

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

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

Valgkomiteens arbeid:

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

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

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

Valgkomiteens innstilling:

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

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

FULLMAKT

Ekstraordinær generalforsamling i Bakkely Borettslag, Mandag 27.10.2025.

- 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: _____

Sted / Dato: _____ / _____

Navn eier (i blokkbokstaver): _____

Signatur eier: _____

RINGBO

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Bakkely Borettslag mandag 27.10.2025 kl. 10:00 - Digitalt via Min Side.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Thomas Brekke fra Ringbo BBL valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Thomas Brekke fra Ringbo BBL valgt.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Erika Green Moen skriver under protokollen sammen med møteleder.

1.4 Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall returnerte stemmeskjemaer innen stemmefristen: 20

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. VALG

2.1 Valg av styreleder

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

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

- Ivar Gunnar Lia

Vedtak:

Som styreleder for en periode frem til ordinær generalforsamling i 2027 ble Ivar Gunnar Lia valgt.

2.2 Valg av styremedlem

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

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

- Tone Oskarsson

Vedtak:

Som styremedlem for en periode frem til ordinær generalforsamling i 2026 ble Tone Oskarsson valgt.

Protokoll ekstraordinært møte for Bakkely Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

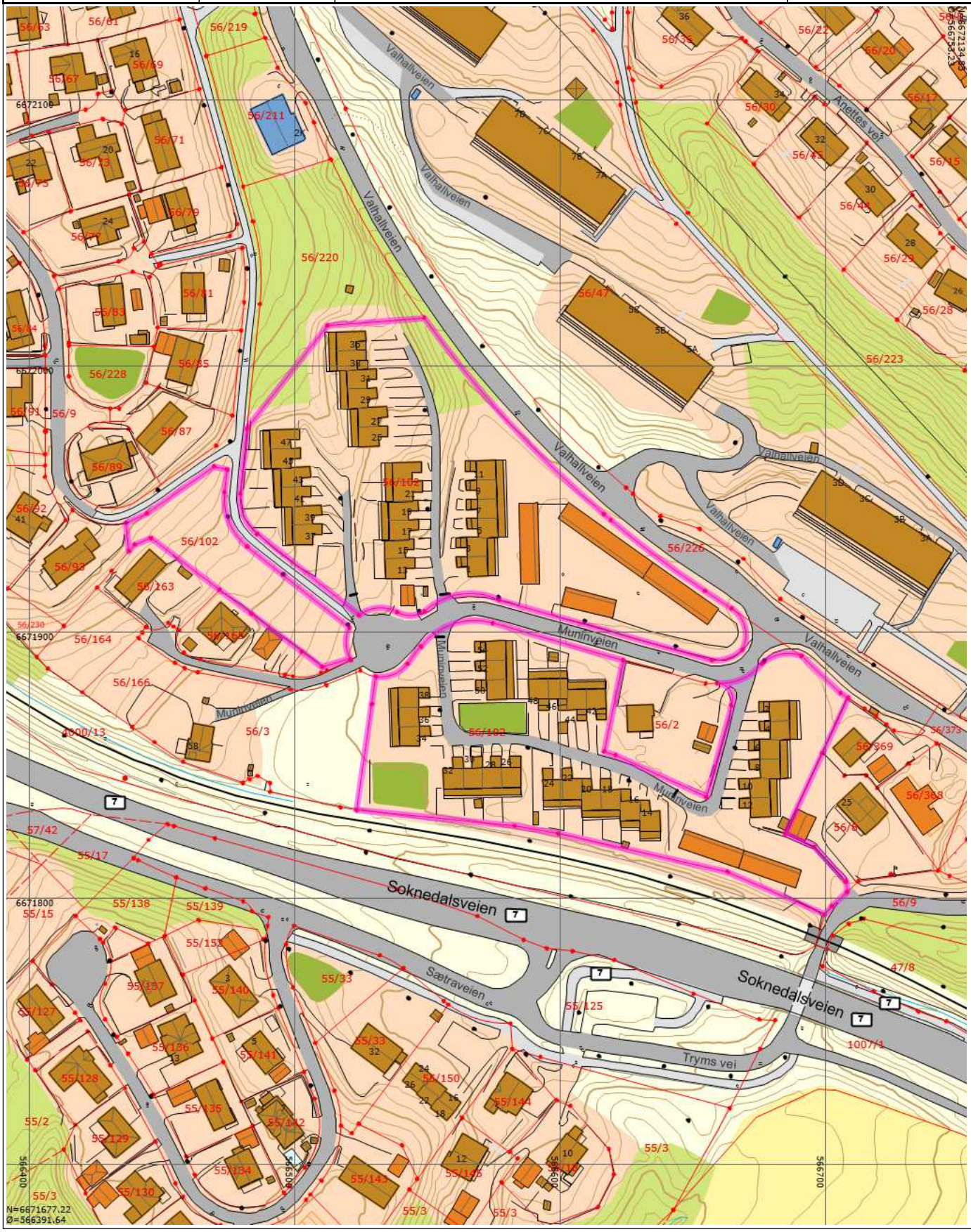
Møteleder for digitalt møte	Thomas Haraldseth Brekke (sign.)	03.11.2025
Protokollvitne	Erika Green Moen (sign.)	03.11.2025

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 102	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Muninveien 8 3518 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

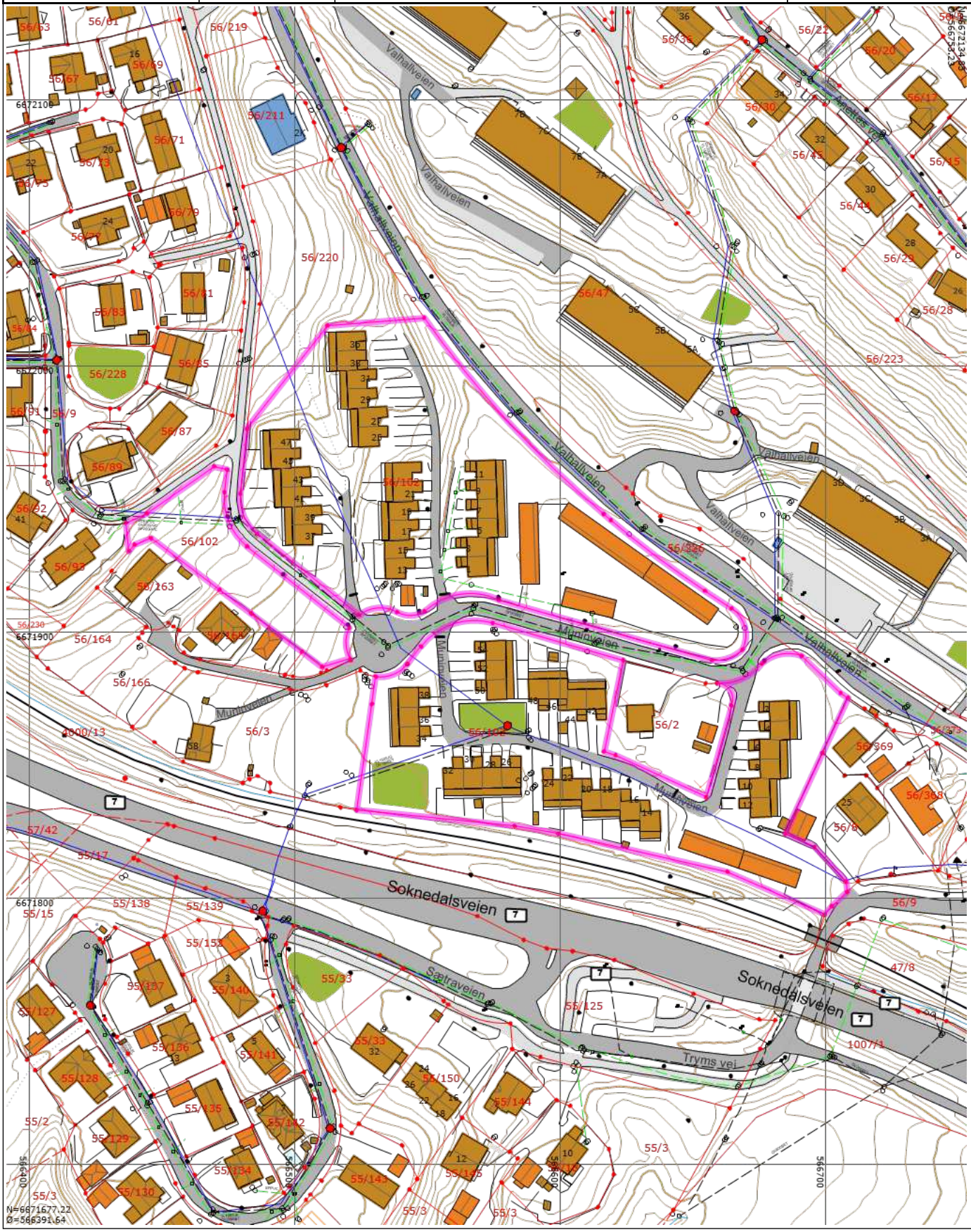
- Sluk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kabelkanal
- Teiggrensepunkt
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Midtlinje bane på bru
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Svømmebasseng
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Riksveg gatenavn.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

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 102	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Muninveien 8 3518 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

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

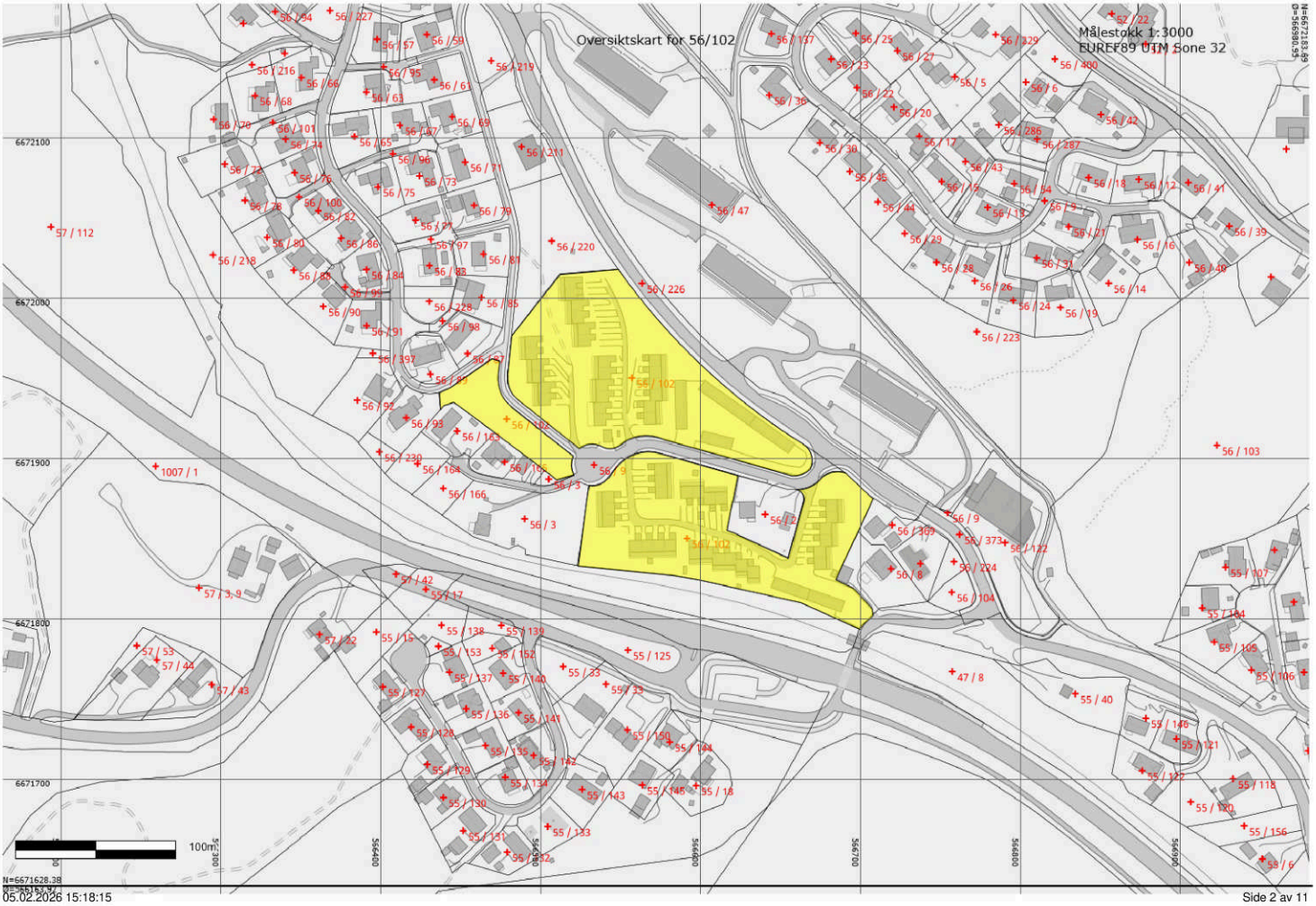
Ringerike kommune

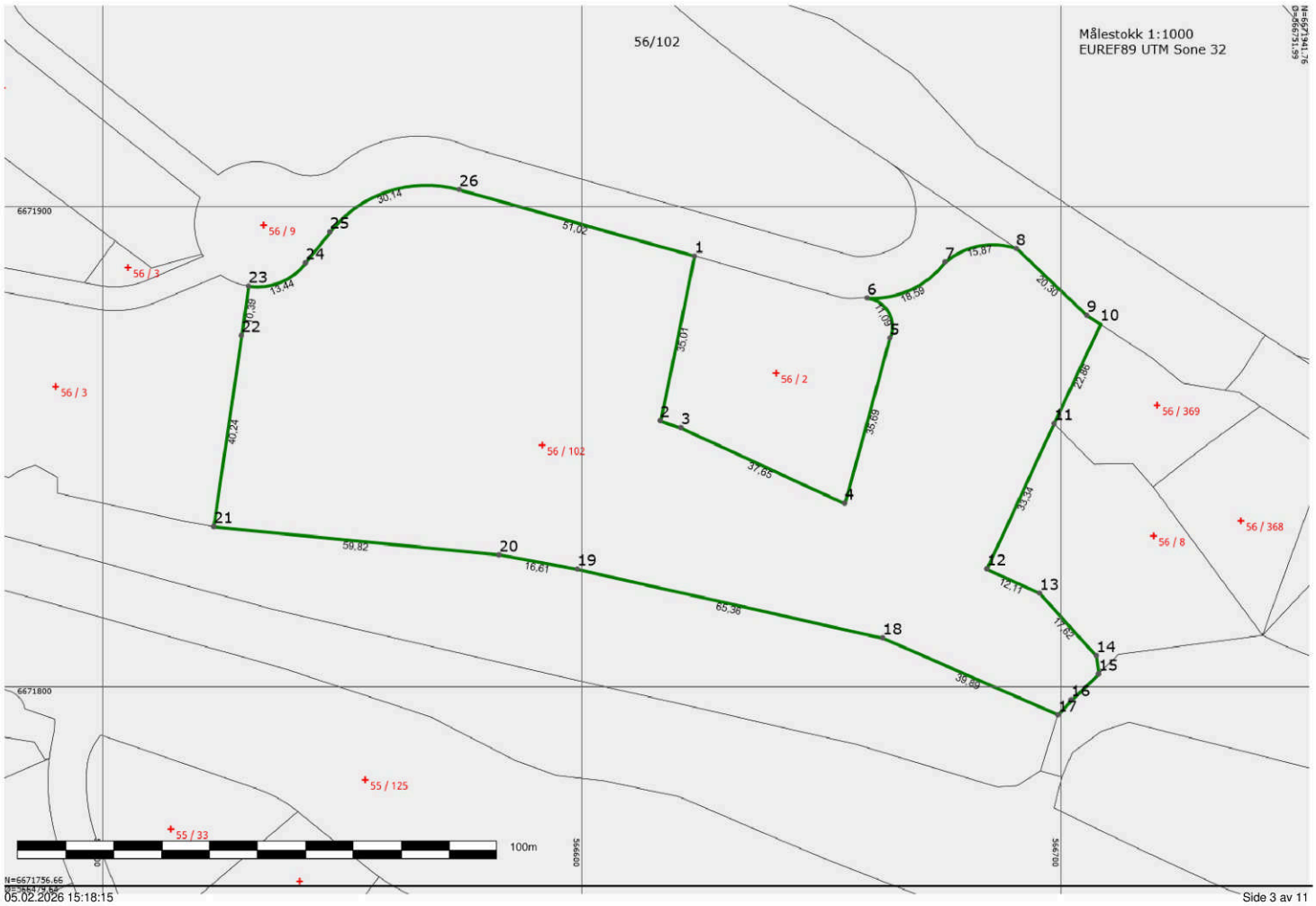
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**56**	**102**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 56/102
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
6672100
6672000
6671900
6671800
6671700
556400
556500
556600
556700
556800
556900


56/102
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
6671900
6671800
56 / 9
56 / 3
56 / 2
56 / 102
56 / 369
56 / 368
56 / 8
55 / 125
55 / 33
100m
26
25
24
23
22
21
20
19
18
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
30.14
57.02
15.44
10.39
40.24
59.82
16.61
65.36
38.89
35.01
37.65
35.69
18.58
15.87
20.30
22.88
33.54
12.11
17.82

Areal og koordinater

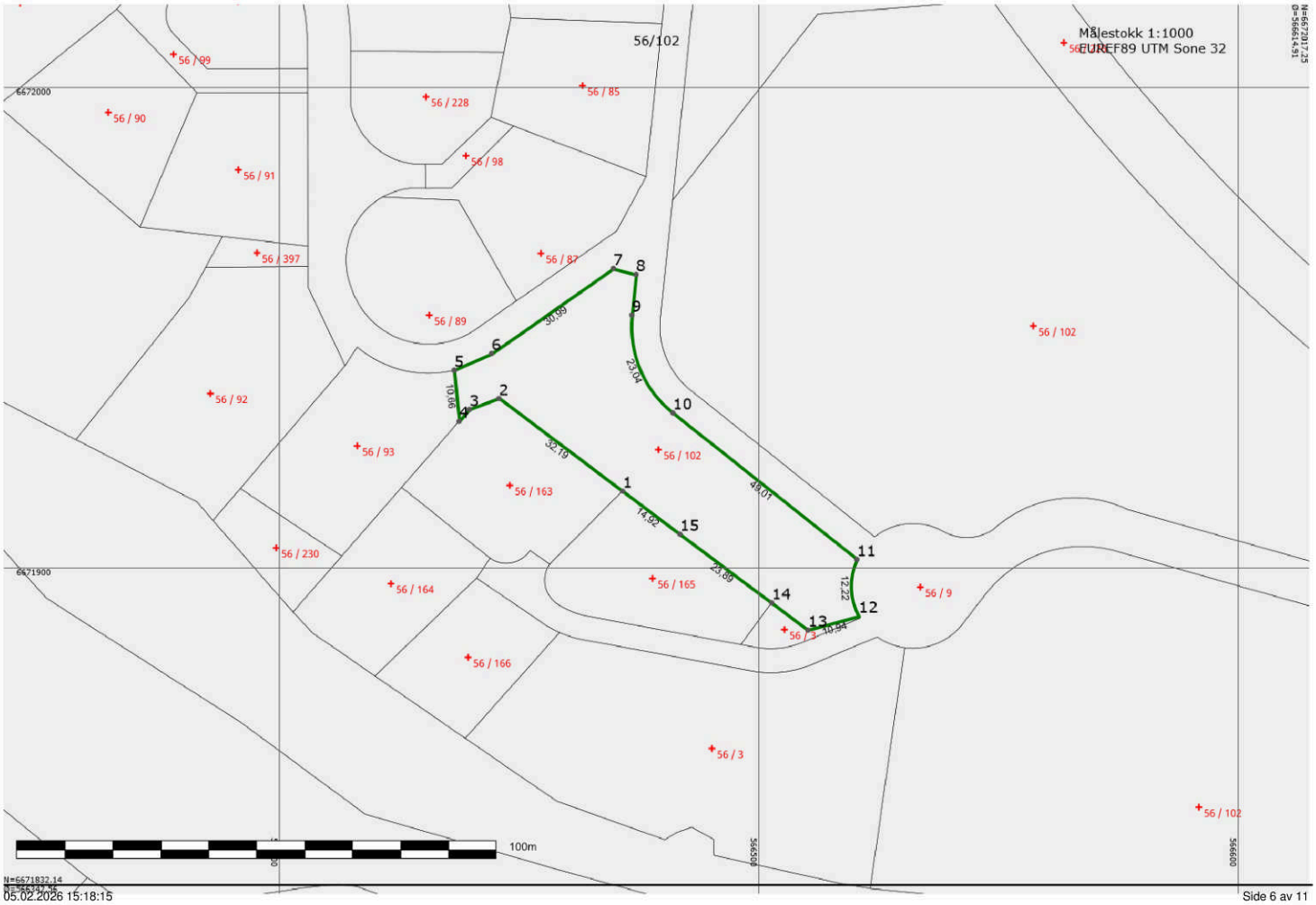
Areal: 10809,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671850,16 Øst: 566591,89

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671889,59	566623,65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			35,01	Ikke hjelpelinje		13	
2	6671855,32	566616,50	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			4,54	Ikke hjelpelinje		13	
3	6671853,88	566620,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			37,65	Ikke hjelpelinje		13	
4	6671838,12	566655,00	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			35,69	Ikke hjelpelinje		13	
5	6671872,54	566664,43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	6,00
			11,09	Ikke hjelpelinje		13	
6	6671880,87	566659,69	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	19,49
			18,59	Ikke hjelpelinje		13	
7	6671888,36	566675,95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	14,99
			15,87	Ikke hjelpelinje		13	
8	6671891,19	566690,83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			20,30	Ikke hjelpelinje		13	
9	6671877,23	566705,57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,27	Ikke hjelpelinje		13	
10	6671875,43	566708,30	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			22,86	Ikke hjelpelinje		13	
11	6671854,69	566698,69	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			33,34	Ikke hjelpelinje		13	
12	6671824,44	566684,68	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			12,11	Ikke hjelpelinje		13	
13	6671819,38	566695,68	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			17,62	Ikke hjelpelinje		13	
14	6671806,35	566707,54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

			3,82	Ikke hjelpelinje		13	
15	6671802,55	566707,97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			7,84	Ikke hjelpelinje		13	
16	6671797,17	566702,27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			4,22	Ikke hjelpelinje		13	
17	6671793,99	566699,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			39,89	Ikke hjelpelinje		13	
18	6671810,07	566662,98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			65,36	Ikke hjelpelinje		13	
19	6671824,39	566599,21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			16,61	Ikke hjelpelinje		13	
20	6671827,33	566582,86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			59,82	Ikke hjelpelinje		13	
21	6671833,24	566523,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			40,24	Ikke hjelpelinje		13	
22	6671873,07	566529,07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,39	Ikke hjelpelinje		13	
23	6671883,35	566530,55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	13,00
			13,44	Ikke hjelpelinje		13	
24	6671888,17	566542,47	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			8,21	Ikke hjelpelinje		13	
25	6671894,64	566547,53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	25,49
			30,14	Ikke hjelpelinje		13	
26	6671903,47	566574,55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			51,02	Ikke hjelpelinje		13	


Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
56/102
56 / 109
56 / 90
56 / 228
56 / 85
56 / 91
56 / 98
56 / 397
56 / 87
56 / 89
56 / 102
56 / 92
56 / 93
56 / 163
56 / 230
56 / 164
56 / 165
56 / 9
56 / 166
56 / 3
6672000
6671900
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
30.99
23.04
10.66
32.19
48.01
14.92
23.89
12.22
10.94
100m

Areal og koordinater

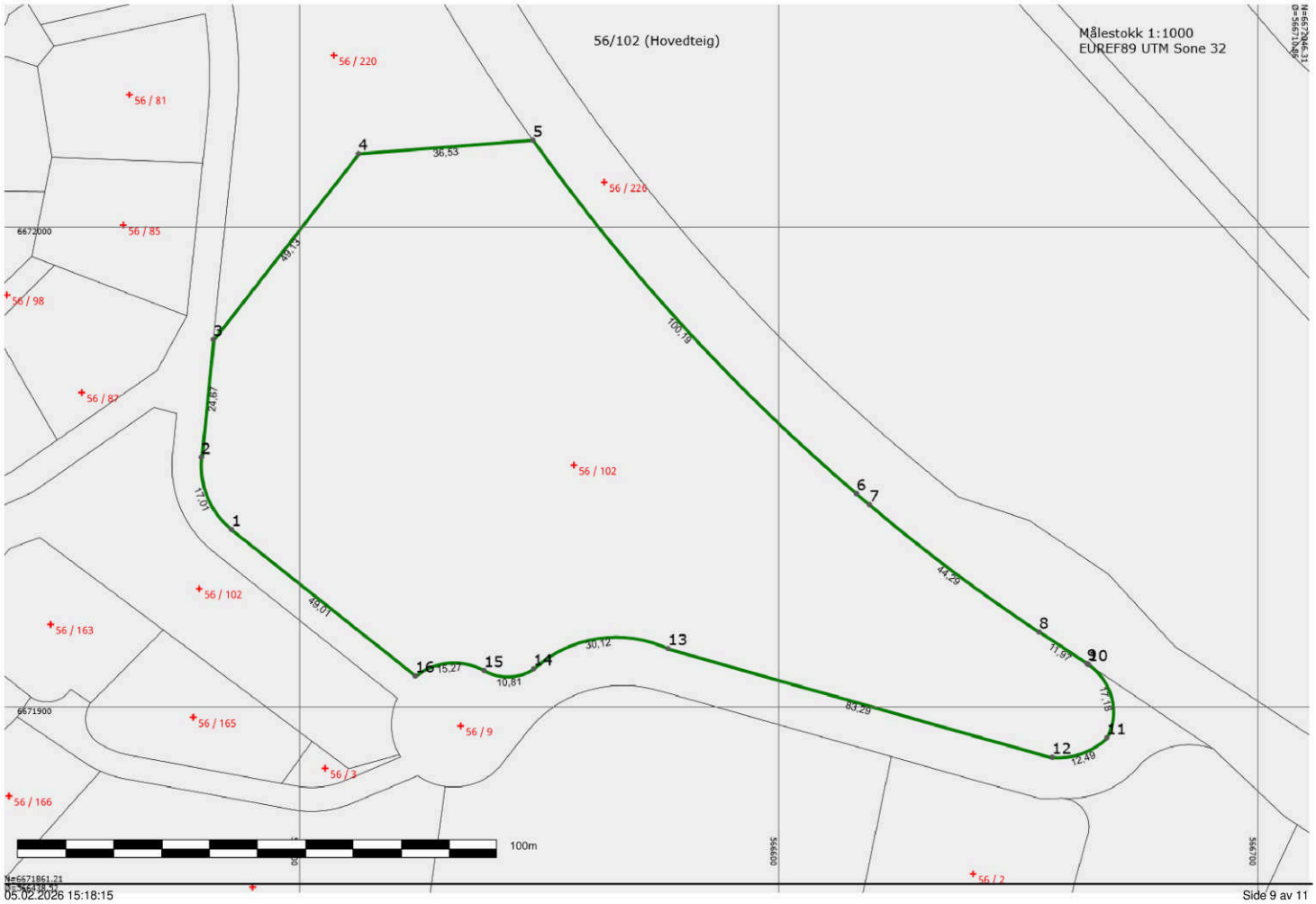
Areal: 1981,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671924,58 Øst: 566479,17

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671915,98	566471,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			32,19	Ikke hjelpelinje		13	
2	6671935,25	566445,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,57	Ikke hjelpelinje		13	
3	6671932,97	566439,72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,24	Ikke hjelpelinje		13	
4	6671930,53	566437,59	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,66	Ikke hjelpelinje		13	
5	6671941,14	566436,57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			8,50	Ikke hjelpelinje		13	
6	6671944,62	566444,32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			30,99	Ikke hjelpelinje		13	
7	6671962,33	566469,75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			4,90	Ikke hjelpelinje		13	
8	6671961,08	566474,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			8,51	Ikke hjelpelinje		13	
9	6671952,62	566473,60	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	22,99
			23,04	Ikke hjelpelinje		13	
10	6671932,25	566482,16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			49,01	Ikke hjelpelinje		13	
11	6671901,75	566520,52	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	13,00
			12,22	Ikke hjelpelinje		13	
12	6671889,97	566520,90	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,94	Ikke hjelpelinje		13	
13	6671887,06	566510,35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,49	Ikke hjelpelinje		13	
14	6671892,74	566502,75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

			23,89	Ikke hjelpelinje		13	
15	6671907,05	566483,62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			14,92	Ikke hjelpelinje		13	


56/102 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
56 / 220
56 / 81
56 / 226
56 / 85
56 / 98
56 / 87
56 / 102
56 / 163
56 / 165
56 / 9
56 / 3
56 / 166
56 / 2
6672000
6671900
36,53
49,13
24,87
17,01
49,01
100,14
44,29
17,97
17,19
83,29
12,49
30,12
10,81
15,27
100m

Areal og koordinater

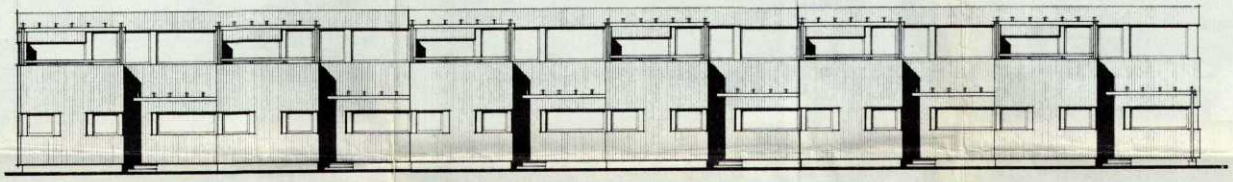
Areal: 12272,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671950,33 Øst: 566557,36

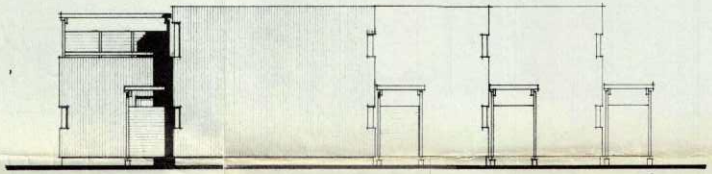
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671936,95	566485,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	16,99
			17,01	Ikke hjelpelinje		13	
2	6671951,99	566479,57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			24,67	Ikke hjelpelinje		13	
3	6671976,53	566482,11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			49,13	Ikke hjelpelinje		13	
4	6672015,23	566512,37	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			36,53	Ikke hjelpelinje		13	
5	6672018,08	566548,79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	406,36
			100,19	Ikke hjelpelinje		13	
6	6671944,42	566616,34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,56	Ikke hjelpelinje		13	
7	6671942,11	566619,05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	356,38
			44,29	Ikke hjelpelinje		13	
8	6671915,57	566654,48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,97	Ikke hjelpelinje		13	
9	6671909,00	566664,48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			0,32	Ikke hjelpelinje		13	
10	6671908,82	566664,75	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	12,00
			17,18	Ikke hjelpelinje		13	
11	6671893,54	566668,59	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	15,00
			12,49	Ikke hjelpelinje		13	
12	6671889,48	566657,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			83,29	Ikke hjelpelinje		13	
13	6671912,13	566577,00	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	25,49
			30,12	Ikke hjelpelinje		13	
14	6671907,91	566548,91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	10,00

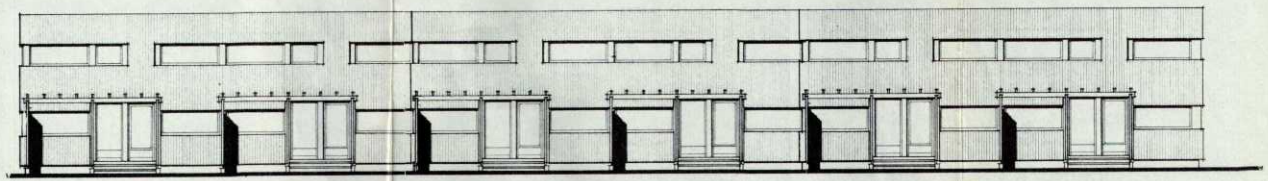
			10,81	Ikke hjelpelinje		13	
15	6671907,57	566538,62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	13,00
			15,27	Ikke hjelpelinje		13	
16	6671906,45	566524,25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			49,01	Ikke hjelpelinje		13	



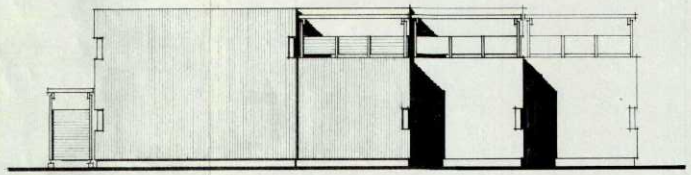
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SÖR



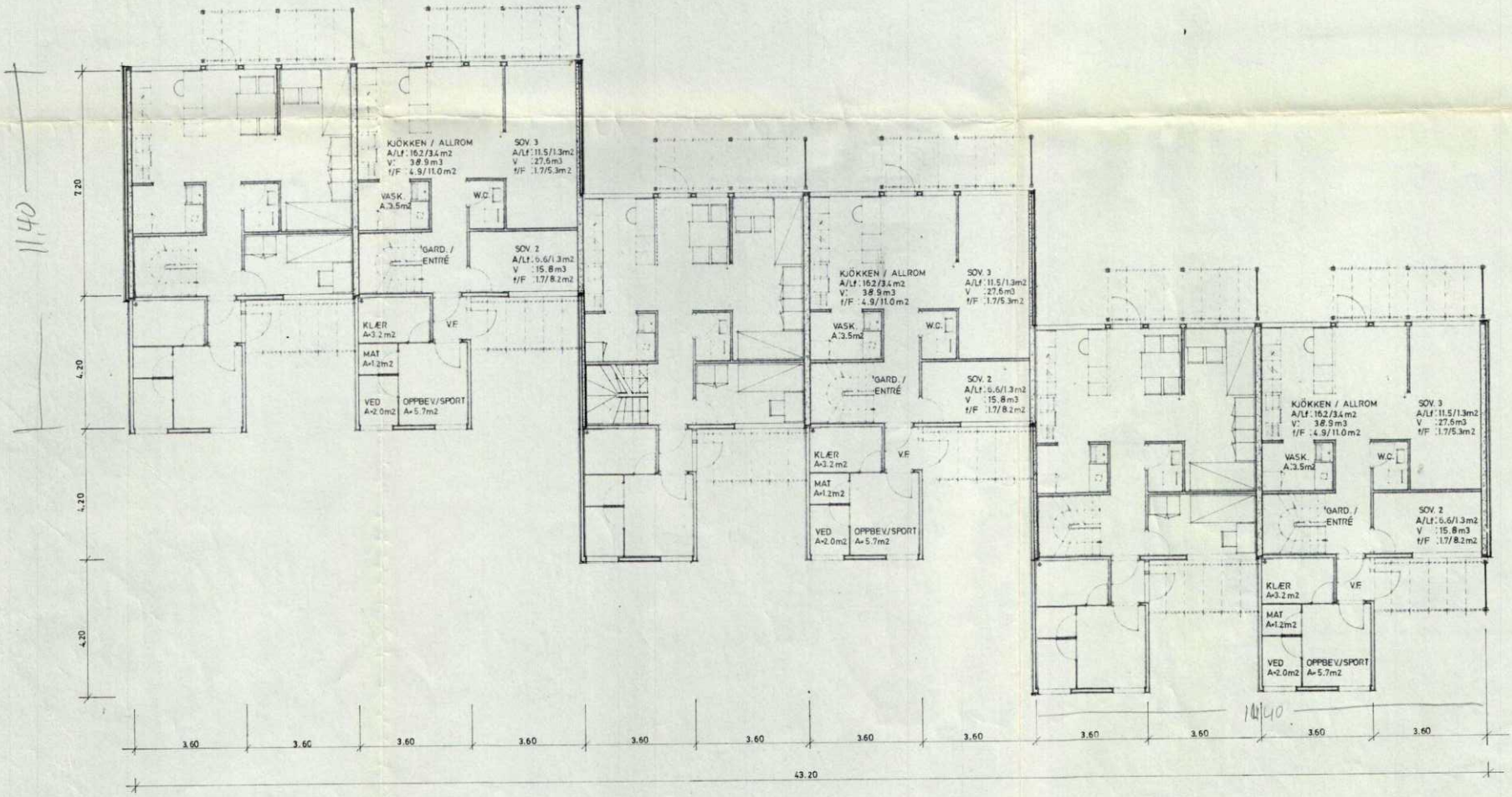
FASADE MOT ÖST



FASADE MOT NORD

REKKEHUS FELT E2 sak nr : 7305 C
HERADSBYGD II RINGERIKE B B L
FASADER HUS 1 tegn nr: 5 · 05
mål: 1:100 tegn: 20 · 5 · 75 rev: sign:

NBBL TRONDHEIMSVEIEN 84/86 TLF. 37 29 70
ARKITEKTKONTORET



REKKEHUS FELT E2
HERADSBYGD II RINGERIKE B B L

sak nr : 7305 C

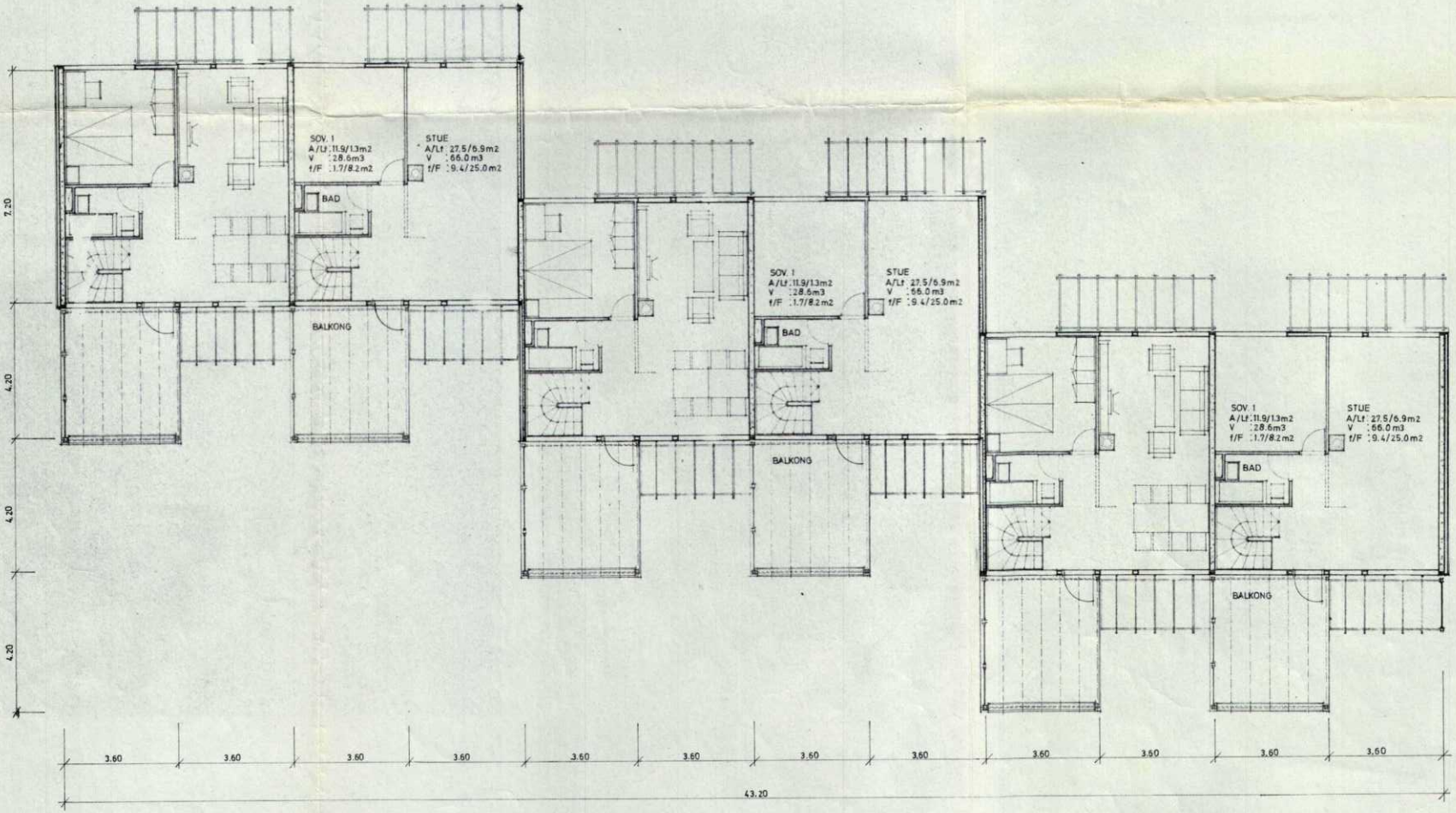
PLAN 1.ETG HUS 1

tegn nr: 5·02

mål: 1:100 tegn: 20·5·75 rev: sign:

NBBL

TRONDHEIMSVEIEN 84/86 TLF. 372970
ARKITEKTKONTORET



REKKEHUS FELT E2
HERADSBYGD II RINGERIKE B B L

sak nr : 7305 C

PLAN 2. ETG HUS 1

tegn nr: 5 · 03

mål: 1:100 tegn: 20·5·75 rev: sign:

NBBL TRONDHEIMSVEIEN 84/86 TLF 372970
ARKITEKTKONTORET



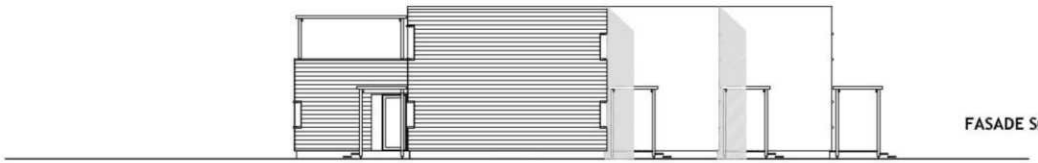
Fase:				Tiltakshaver:	
Anbudstegninger				Ringbo - Bakkely	
Tegner:	Prosjekt nr	Kontrollert	Filnavn	Godkjent	Gnr/Bnr
HS	2959	OM	Hus 1	OM	56/102
				Målestokk: 1:200	
				Dato: 09.08.16	Sist korr: dd.mm.åå
				Tegning nr: A.20.01.101	Rev.indeks:

SG arkitektur
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Tlf: 32 17 06 20
www.sgark.no



Fase: Anbudstegninger			Tiltakshaver: Ringbo - Bakkely		
Tegner: HS	Prosjekt nr 2959	Kontrollert OM	Filnavn Hus 1	Godkjent OM	Gnr/Bnr 56/102
				Målestokk 1:200	
				Dato 09.08.16	Sist korr dd.mm.åå
				Tegning nr A.20.02.101	Rev.indeks

SG arkitektur
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Tlf: 32 17 06 20
www.sgark.no



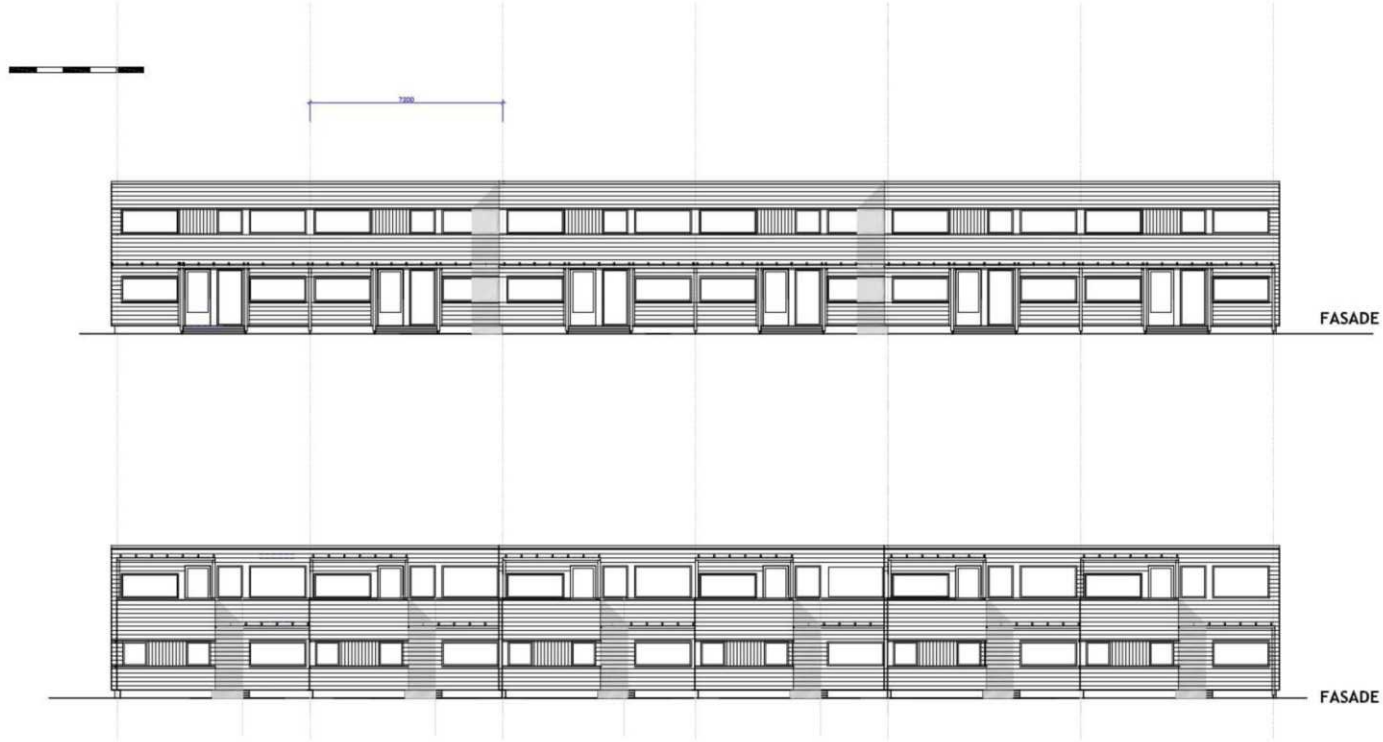
FASADE SØR



FASADE NORD

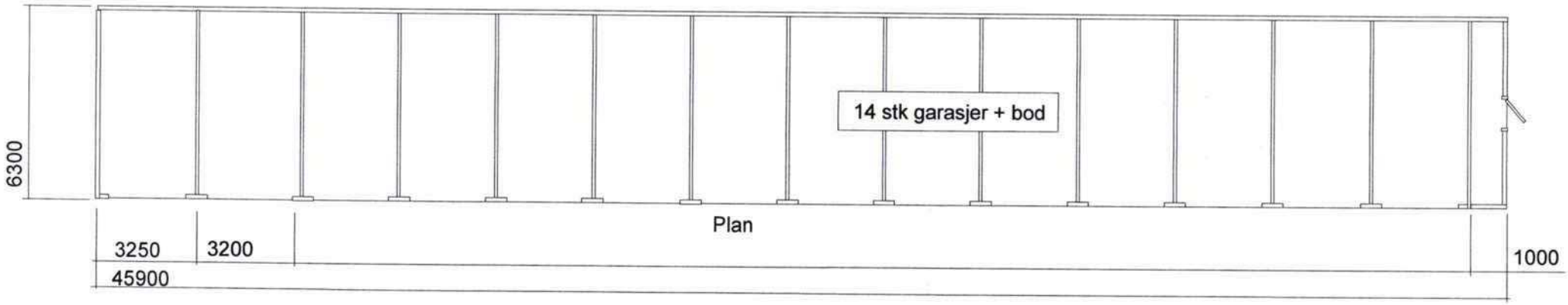
Fase: Anbudstegninger			Tiltakshaver: Ringbo - Bakkely		
Tegner: HS	Prosjekt nr 2959	Kontrollert OM	Filnavn Hus 1	Godkjent OM	Gnr/Bnr 56/102
				Målestokk 1:200	
				Dato 09.08.16	Sist korr dd.mm.åå
				Tegning nr A.45.00.101	Rev.indeks

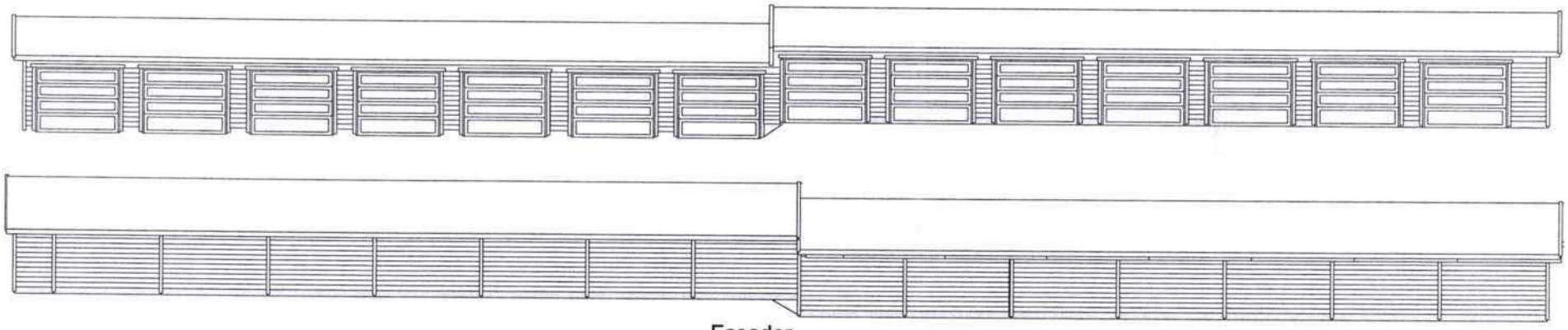
SG arkitektur
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Tlf: 32 17 06 20
www.sgark.no



Fase: Anbudstegninger			Tiltakshaver: Ringbo - Bakkely		
Tegner: HS	Prosjekt nr 2959	Kontrollert OM	Filnavn Hus 1	Godkjent OM	Gnr/Bnr 56/102
				Målestokk 1:200	
				Dato 09.08.16	Sist korr dd.mm.åå
				Tegning nr A.45.01.101	Rev.indeks

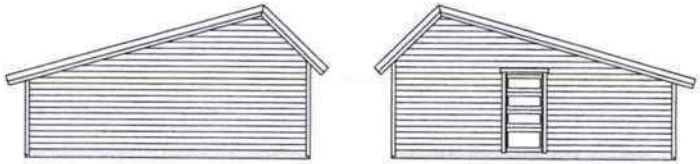
SG arkitektur
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Tlf: 32 17 06 20
www.sgark.no





Fasader

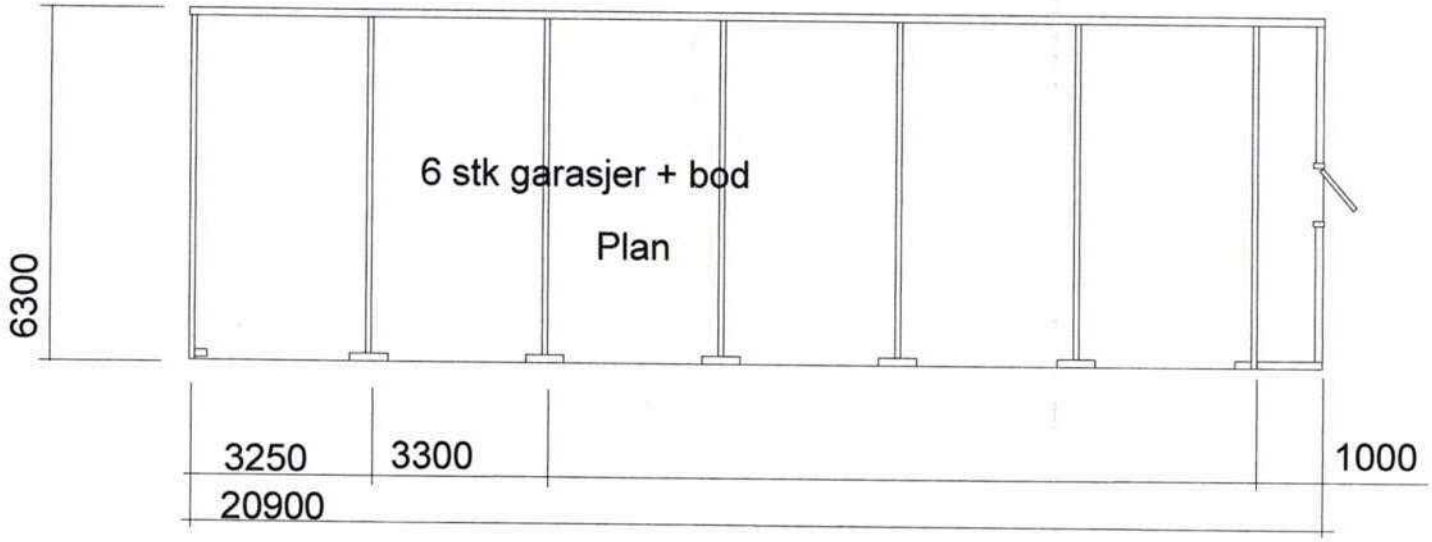
FASADER og PLAN

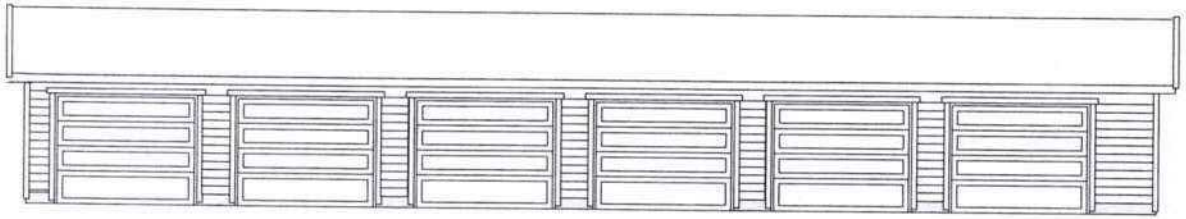


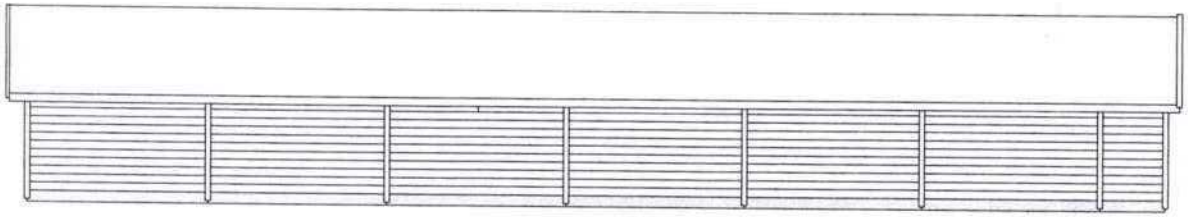
Garasjer felt A
Bekkely Borettslag
gnr. 56, bnr. 102
Muninv 20
Mål NB ikke i målestokk
15.11.05. A Andersen

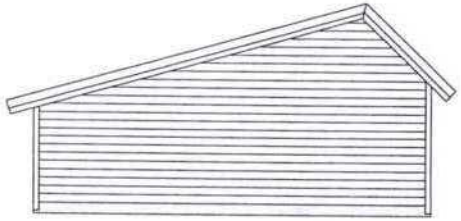
RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

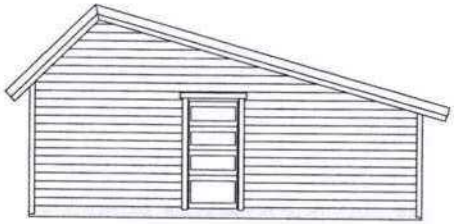
Delegasjonssak nr. 674/69







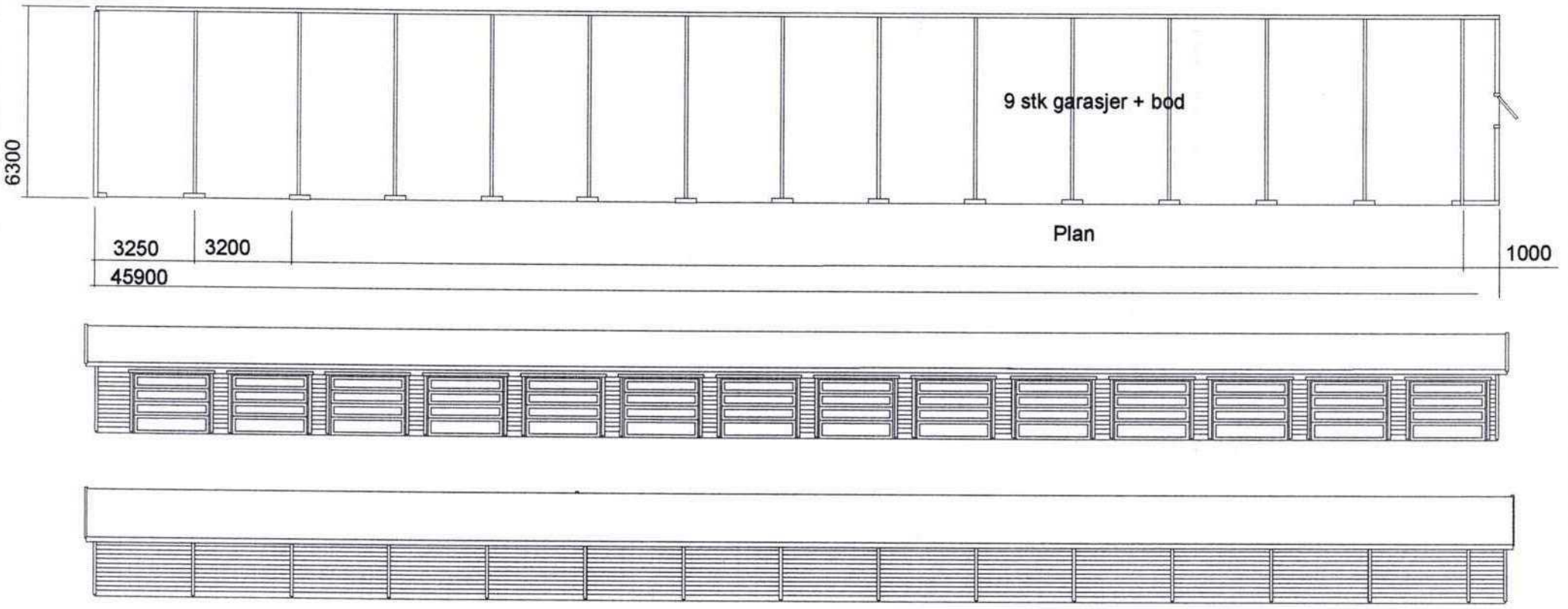


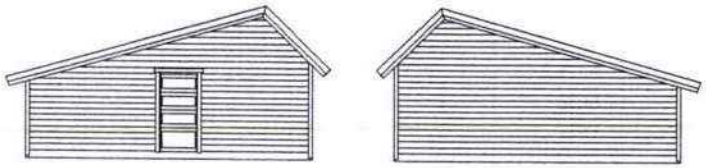


RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 674/05

FASADER og PLAN

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



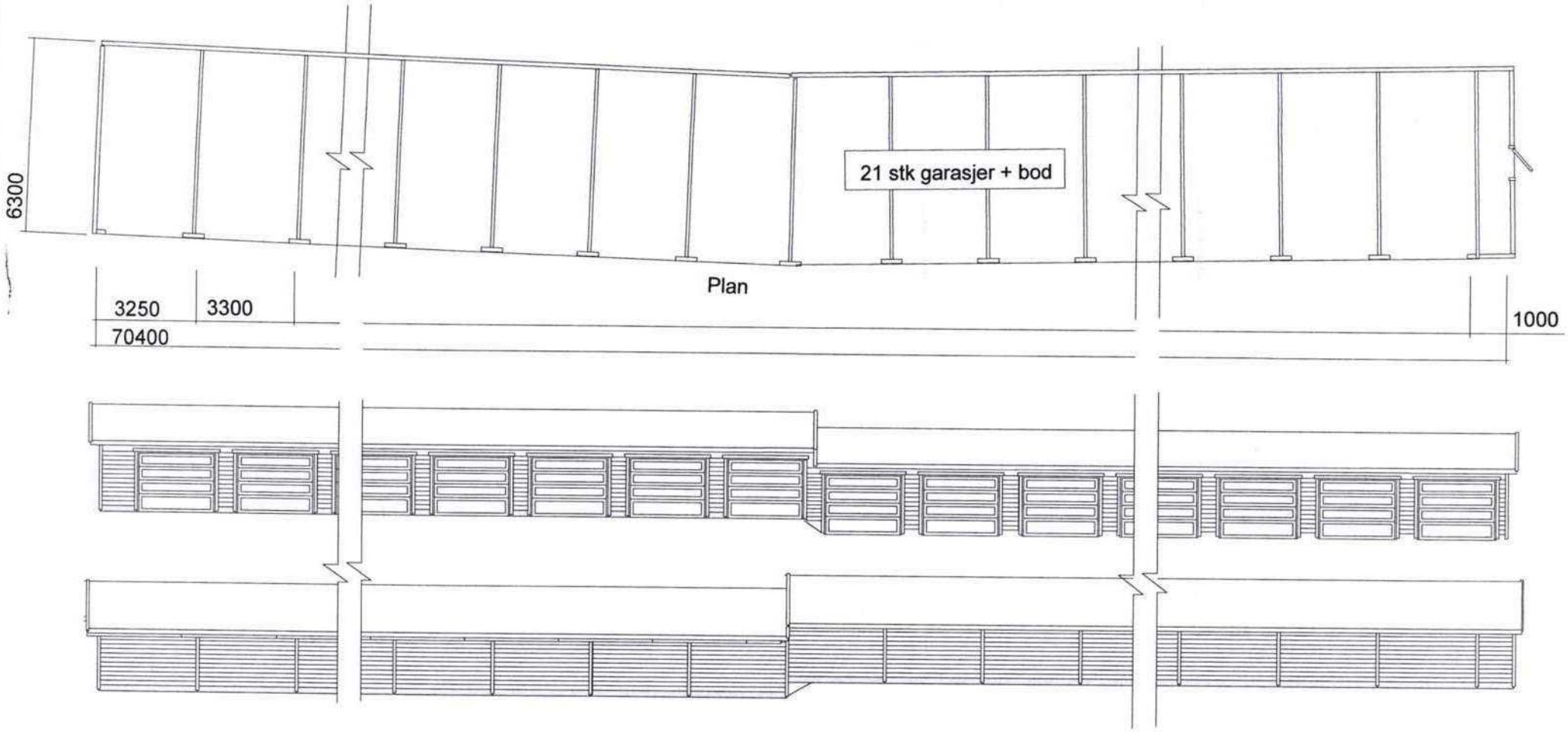


FASADER og PLAN

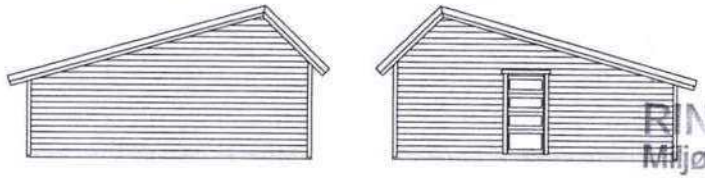
Garasjer felt B
Bekkely Borettslag
gnr. 56, bnr. 102
Muninv 20
Mål NB ikke i målestokk
15.11.05. A Andersen

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Delegasjonssak nr. 674/05



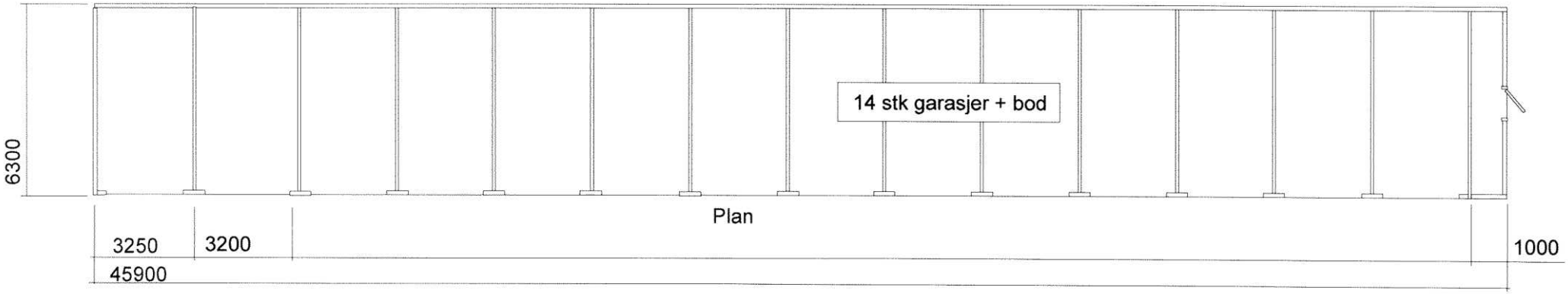
Fasader

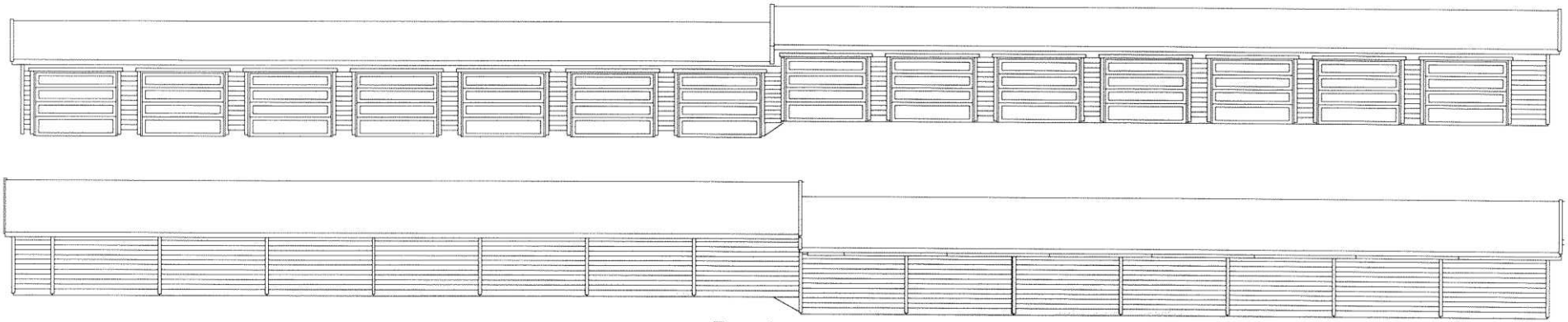


Garasjer felt B
Bekkely Borettslag
gnr. 56, bnr. 102
Muninv 20
Mål NB ikke i målestokk
15.11.05. A Andersen

FASADER og PLAN

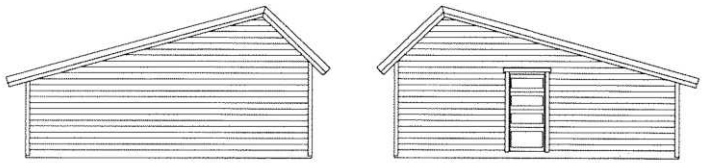
RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 674/69



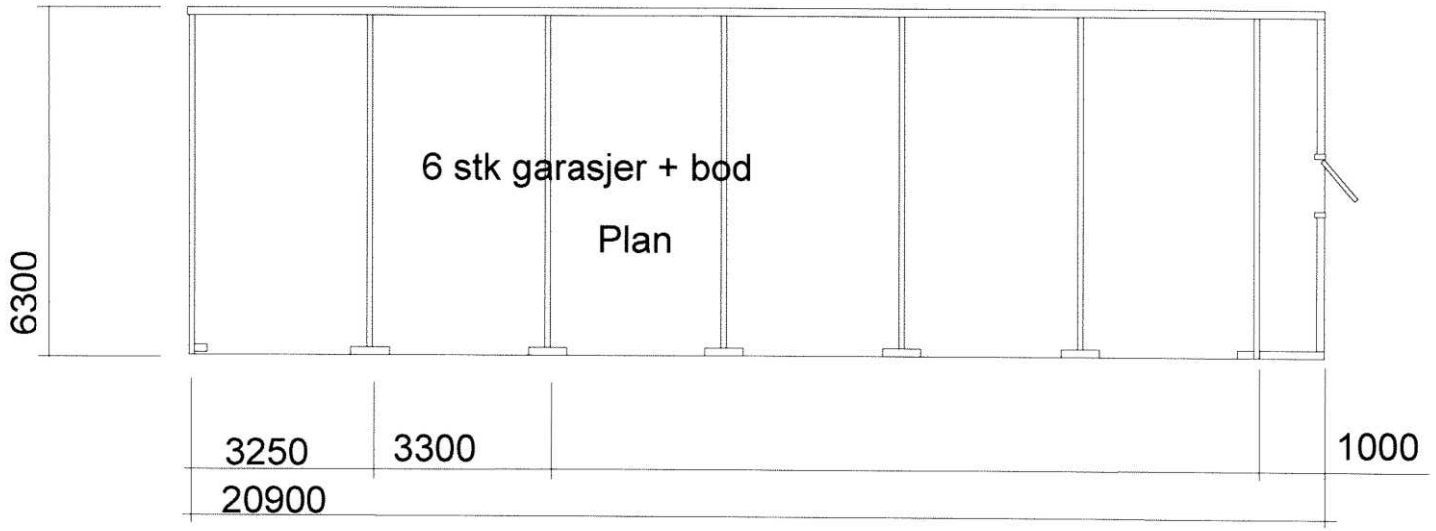


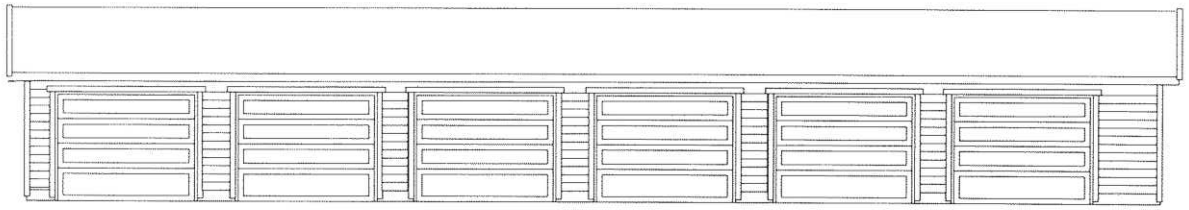
Fasader

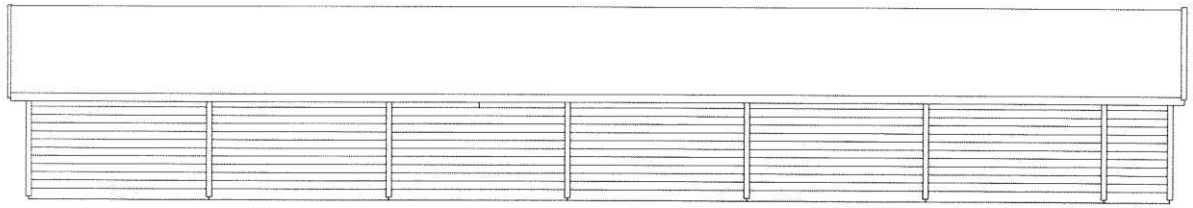
FASADER og PLAN

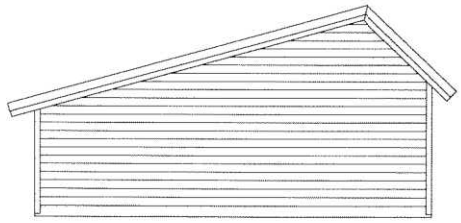


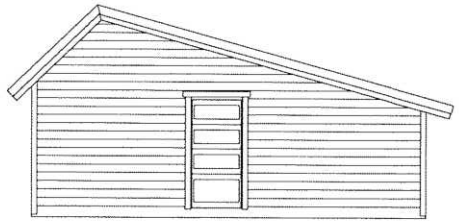
Garasjer felt A
Bekkely Borettslag
gnr. 56, bnr. 102
Muninv 20
Mål NB ikke i målestokk
15.11.05. A Andersen











FASADER og PLAN

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

RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Til bygningsvesenet

B.rådsak nr. 397 /75

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 bevitnes herved at det for

Ringerike Boligbyggelag, parkgt. 13-15, 3500 HØNEFOSS

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

gate/vei: Heradsbygda felt 2, Rekkehus nr. 1

er lovlig utført

Anmerkning:

Rekkehus nr. 1 på ca. 414 m^2 oppført i mur og tre i 2 etasjer, med i alt 6 leiligheter.

Etasjeskiller av brannfaste materialer. 6 piper, ingen monterte ildsteder.

Ringerike bygningsvesen, 11. oktober 1976

for bygningssjefen
Arvid Grønvold
bygn. kontr.

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

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

A Andersen Entreprenør og Tømrermester As
Østmoveien 18

3510 HØNEFOSS

Delegasjonssak nr. 674/05

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
05/2396-5	25979/05	BYG 56/102		05.12.2005

GNR.56/102 - MUNINVEIEN 20 - GARASJEANLEGG

Det vises til søknad mottatt den 02.12.2005, vedrørende riving av garasjer og oppføring av nye garasjer. Eiendommen består av tre parseller som er regulert til boligformål i reguleringsplan for Heradsbygd II.

To eksisterende garasjeanlegg med 32 garasjer skal rives (område A), og to nye anlegg med 36 garasjer skal settes opp på samme område nær Valhallveien. Et nytt garasjeanlegg skal bygges på eiendommens sørøstlige hjørne (område B).

På situasjonskart og i søknadsskjema er avstanden til Valhallveien opplyst å være 12,5 meter, som er samme avstand som det eksisterende garasjeanlegg og byggegrense i reguleringsplanen. I dispensasjonssøknad/følgeskriv til søknad ønskes en avstand på 10 meter fra Valhallveien. Ansvarlig søker har hatt kontakt med kommunens tekniske tjeneste ikke har motforestillinger mot ønsket plassering.

Da reguleringsplanen ble laget gikk hovedveien til Gol forbi og gjennom jernbaneundergang i nærheten av det planlagte garasjeanlegget (Tryms vei). Nå er hovedveien til Gol lagt i annen trasé og det vil være lite sannsynlig at Tryms vei og jernbaneundergangen vil utvides på en slik måte at det blir konflikt med det omsøkte tiltaket.

Det søkes om dispensasjon for bygging innenfor byggegrense mot vei. Vi finner at søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense kan aksepteres.

Jernbaneverket har gitt tillatelse til omsøkt plassering 15 meter fra jernbanesporet. Det bemerkes at byggetiltaket kan ha positiv effekt på støysituasjonen for de eksisterende boligene.

Det er ikke innkommet merknader fra varslede naboer pr. 05.12.05.

Vedtak:

I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992 med senere endringer, godkjennes søknad om dispensasjon fra regulerningsplan og for øvrig godkjennes søknaden i henhold til plan- og bygningslovens § 93 på følgende betingelser:

1. A Andersen Entreprenør og Tømrermester As gis ansvarsrett for søkerfunksjonen, prosjektering, kontroll av prosjektering, utførelse og kontroll av utførelse, med alle arbeidene i forbindelse med tiltaket, tiltaksklasse 1.

2. Den ansvarlige må sørge for at byggets plassering blir som vist på innsendte situasjonskart (område B) og ikke nærmere Valhallveien enn 10 meter (område A).
3. Nytt nabovarsel må sendes berørte naboer for garasjeanlegget som skal ligge 10 meter fra Valhallveien. Gjenpart av nabovarsel sendes oss.

Vedlagt oversendes (til tiltakshaver) giro for innbetaling av gebyr for saksbehandling, inklusive riving: 42 GG, dispensasjon: 2 GG, ansvarsretter: 1 GG, totalt: 45 GG. (Stortinget har vedtatt at 1 GG (grunnrettsgebyr) for år 2005 er kr. 845,-.).

Det er ikke sendt inn egen søknad om ansvarsrett for plassering av bygget. Vi forutsetter derved at plassering inngår i A Andersen Entreprenør og Tømrermester As sitt ansvarsområde. Den ansvarlige må sørge for at byggets plassering blir som vist på innsendte situasjonskart (område B) og ikke nærmere Valhallveien enn 10 meter (område A).

Dersom tiltakshaver ønsker at Ringerike kommune skal forestå plassering, kan det gjøres avtale med Oppmålingskontoret. Det sendes egen regning for dette arbeidet.

Når arbeidene anses ferdige, skal ansvarlig søker skriftlig rapportere dette til kommunen, jfr. plan- og bygningslovens § 98, § 99 og SAK § 34, og kontrollerklæring skal fremlegges. Gjenstår noe av arbeidene skal dette angis. Det kan bli aktuelt at kommunen foretar ferdigbesiktigelse/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse blir utskrevet.

Ingen deler av byggverket må tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at denne tillatelsen er gitt, eller innstilles i lengre tid enn 2 år, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Alt arbeid skal følge plan- og bygningsloven, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Arne Hellum
Fagansvarlig byggesak

Saksbehandler: Kirsti Kristiansen
Telefon: 32 11 74 78

Kopi til:
Ringerike kommune, Kommunaltekniske tjenester (Vedlagt plantegning og kart)
Tiltakshaver:
Bakkely Borettslag, V/ Ton Garnes, 3518 HØNEFOSS

RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

B.rådsak nr. 865 / 78

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 bevitnes herved at det for

Bakkely Borettslag v/Ringerike BBL, Parkgt. 13-15, 3500 HØNEFOSS.

anmeldte byggearbeid på g.nr. 56 b.nr. 102

gate/vei: nr.

er lovlig utført

Anmerkning:

---

32 garasjer på tilsammen 424 m^2 oppført i tre. Garasjene er fordelt på to bygg med nødvendig brannskillevegg.

Ringerike bygningsvesen, 31. juli 1979

for bygningssjefen
Hans Bjørnstad
bygn. kontr.

Sem & Stenersen I, Oslo 1000 satt 5-71. IX.

RINGERIKE KOMMUNE
Byggesakskontoret

Oversendes:
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Ocf Prosjekt AS
Hemskogveien 37

3514 HØNEFOSS

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

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

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

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

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

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Arne Erik Myhra
E-post: arne.erik.myhra@ringerike.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
Ringerike kommune, Eiendomsskattekontoret v/ Helge Myhren

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

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

Muninveien 39, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 41, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 42, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 43, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 44, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 45, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 46, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 47, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 48, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 50, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 52, 3518 HØNEFOSS
Muninveien 54, 3518 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	25091.64m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

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

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Ja

PLANID	Plannavn
3305 489	Nedre Bålerud

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	56	**Bnr.**	102	**Fnr.**		**Snr.**	

Adresse	Muninveien 8, 3518 HØNEFOSS

	Tilknyttet	**Ikke tilknyttet**
Vann	x	
Avløp	x	
Vei		x

Kommentar	*Hovedatkomstvei er kommunal. Interne veier er private. Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp, vil få tilsyn de nærmeste årene. Det kan da kreves å bygge nytt eller oppgradere det eksisterende avløpsanlegget. Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg.

Ringerike kommune

Dato: 06.02.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	56	Bnr.	102	Fnr.		Snr.	

Adresse	Muninveien 8, 3518 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	109

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	11

Kommentar til vann og avløp	*Nye eiere må informeres om eventuell endring i forskudd. Vi beregner i gjennomsnitt 50 m^3 per pers per år. **Vannpriser 2026:** Pr. m^3: kr. 35,20,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr 1402,- per år. **Avløpspriser 2026:** Pr. m^3: 62,89,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr. 2471,- per år. Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann- og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

Kommentar til septiktank	Kommunen har ikke komplett register over septiktanker, vi tar derfor forbehold om feil i disse opplysningene.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. ,-

Kommentar til eiendomsskatt	*Eiendomsskatten faktureres Bakkely Borettslag. Det tas forbehold om at bestemmelser om skattesats og eventuelle fritaksbestemmelser og bunnfradrag kan endres for hvert skatteår.

ANNET

Skyldig beløp	Kr. 734,33,- (+ evt. renter og gebyrer)

Kommentar	Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler.

Dato: 06.02.2026.

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

Telefon.: 32 11 74 00
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no

06.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**56**	B,Nr;	**102**	F.Nr;		S.Nr:	
Adresse:	Muninveien 8						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for siste tilsyn:	**22.03.2019**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing:	***15.05.2024***	

Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsted:21

Merknader/Anmerkninger:

Plate på gulv foran ildstedet min 30 cm.

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 565.00.u/mva.pr skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:.06.02.2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Muninveien 8, 3518 Hønefoss
Gnr. 56, Bnr. 102, andelsnr. 4 i BAKKELY BORETTSLAG, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260018

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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