PRIVATMEGLEREN

MOHOLTVEIEN 20

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kjedehus

Moholtveien 20, 3511 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 38,38, bnr. 206,196, snr. 0,0

Andelsnummer 26

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 16.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13717-1798 **Eiendomsverdi ref nr:** GK1849

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

NITO

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

Bilben Taksering AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Kjedehus - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldt loft. Taket er tekket med betongtakstein. Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Ytterdør, terrassedør og vinduer med 2-lags isolerglass. Terrasseplatting ved inngangsparti med takoverbygg. Garasje med grusdekke og utebod i bakkant med støpt gulv. Leddet garasjeport med elektrisk portåpner. Boddør mot garasje og ut mot hage. Lader for elbil.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat og fliser. Vegger er tekket med malte flater. Himling er tekket med himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate for 1. etasje. Ett-løps elementpipe og sotluke. Tretrapp med rekkverk og håndlist på én side. Innvendige behandlede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom har fliser på veggene og himling har takplater. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler. Innredning med heldekkende servanttopp, speil og overskap med tilhørende belysning. Utstyrt med dusjhjørne med glassdører og gulvlist, toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og stål kum. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har fliser på gulv, malte glatte flater for vegger og takplater i himling. Utstyrt med toalett, servant og speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedvannledning vann inn med stoppekran, vannmåler, reduksjonsventil og vannstoppsystem. Vannrør i plast, plast rør-i-rør og kobber/metall. Balansert ventilasjon. Varmtvannstank på ca. 120 liter og trykktank. Sikringsskap med 32 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Skjult elektrisk opplegg.
.
Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Peisovn i stue.
- Luft til luft varmepumpe i stue.
- Gulvvarme for entré, toalettrom, stue/kjøkken og bad.

Sentralstøvsuger:
- Sentralstøvsuger er plassert i utebod med opplegg / uttak i bolig.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er tilnærmet flat. Bygget er oppført på støpt plate på mark med ringmurselementer. Vannledning av plast (PEL), offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Avløpsrør av plast, offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	112 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m²
Totalpris	3 250 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

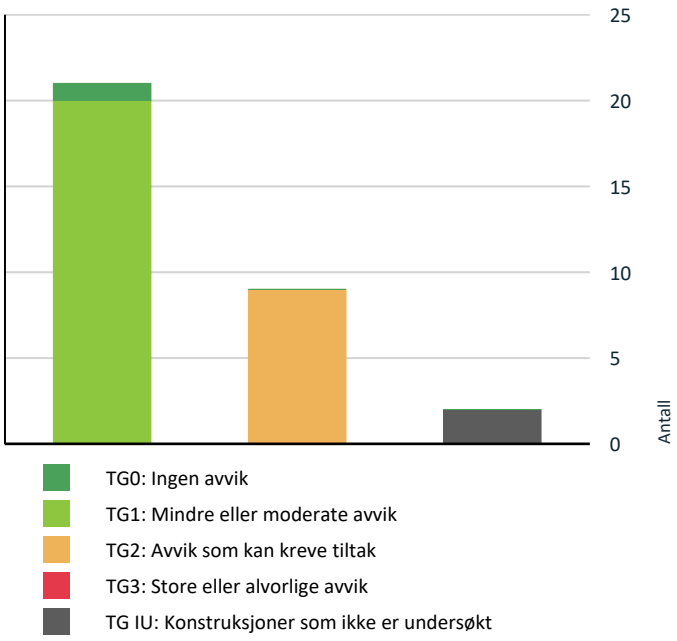
Lovlighet Gå til side

Kjedehus

- 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.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Opplyst av eier:
- 2019 Terasse på fremsiden.
- 2022-2023 Skiftet toalett på bad oppe.
- 2022 Fjerning av vegg mellom kjøkken og stue.
- 2022 Installering av peis, utført av Lindstadhagens Mureservice AS.
- 2024 Installasjon av elbillader, Krøderen Elektro AS.
- 2025 El lys i kjøkken og på bad. To kontakter i taket i kjøkken/stue, Brødrene Helgesens AS.
- 2026 Ny silikon i dusjsone.
- 2026 Ny avløp til vaskemaskin, VVS eksperten AS.

Tilbygg / modernisering

2007	Ferdigattest	Ferdigattest er gitt kjedehus den 04.12.2007.
2012	Godkjent melding	Godkjent melding om innbygging av carporter 25.01.2012.
2022	Ombygging	Fjerning av vegg mellom kjøkken og stue.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. Stigetrinn for feier. Takvann føres i rør ned i grunnen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel.

Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldt loft, ikke tilgjengelig for inspeksjon. For takoverbygg over inngangsparti og for terrasse utenfor stue er det lukket takkonstruksjon med ensidig fall.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Bilde: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Adkomst eller inspeksjonsmulighet for takkonstruksjon bør etableres for å kunne inspisere konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med utvendig profilering og 2-lags isolerglass. Terrassedør med 2-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplatting for inngangsparti lagt direkte på mark. Overbygget del i trekonstruksjoner tekket med takstein. Fundamentering er ikke synlig.
- 2019 Terasse på fremsiden. Eier opplyser at terrasseplatting er lagt på steinplater på ulike bærende punkter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert flakking av maling på søyle til takoverbygg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold.

Tilstandsrapport



Bilde: Det er registrert flakking av maling på søyle til takoverbygg.

TG 1 Garasje og utebod

Beskrivelse

Garasje med grusdekke og utebod i bakkant med støpt gulv. Vegger og himling kledd med trekledning. Tak som saltakkonstruksjon tekket med takstein. Loft med spaltegulv for enkel lagring. Leddet garasjeport med elektrisk portåpner. Boddør mot garasje og ut mot hage. Lader for elbil.
- Garasje ble opprinnelig oppført som carport, men er ca 2012 omgjort til garasje med garasjeport.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er tekket med laminat og fliser. Vegger er tekket med malte flater. Himling er tekket med himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate for 1. etasje.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ett-løps elementpipe og sotluke. Montert peisovn i stue.
- 2022 Installering av peis, utført av Lindstadhagens Mureservice AS.

Dato for siste feiing: 24.10.2025. Dato for siste tilsyn: 08.08.2023, ingen pålegg fra feiervesenet.

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

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

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med rekkverk og håndlist på én side.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på overflater trinn.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold.



Bilde: Det er registrert slitasje på overflater trinn.

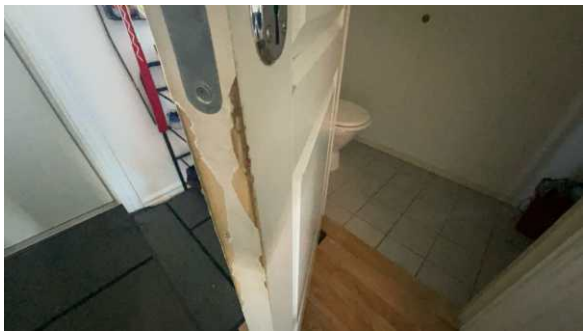
TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige behandlede dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.



Bilde: Dør til toalettrom har en del slitasje.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og himling har takplater.
- 2026 Ny silikone i dusjsone.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler.
- 2026 Ny silikone i dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/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 badet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må innhentes dokumentasjon.





Bilder: Det er ikke synlig membran på innsiden av klemring i sluk. Dette betyr ikke at membran mangler tett utførelse under klemring, men utførelse kan ikke kontrolleres ved enkel besiktigelse.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servanttopp, speil og overskap med tilhørende belysning. Utstyrt med dusjhjørne med glassdører og gulvlist, toalett og opplegg for vaskemaskin.
- 2022-2023 Skiftede toalett på bad oppe. 2026 Ny avløp til vaskemaskin, VVS Eksperten AS.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport



Bilde: Det er påvist skader/svell på innredning.



Bilde: Det er påvist sprekk i toalettsete.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.



Bilde: Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og stål kum. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må behandles.

Tilstandsrapport





Bilder: Det er påvist fuktskjolder/svell i overflater.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har fliser på gulv, malte glatte flater for vegger og takplater i himling. Utstyrt med toalett, servant og speil. Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Hovedvannledning vann inn med stoppekran, vannmåler, reduksjonsventil og vannstoppsystem. Sensor for vannstoppsystem i kjøkkenbenk. Vannrør i plast, plast rør-i-rør og kobber/metall. Vannfordelingsskap i vegg mellom entré og kjøkken. Drenering fra skap er tilkoblet avløp på kjøkken, eventuell lekkasje vil dermed ikke bli synliggjort.



Bilde: Hovedvannledning vann inn med stoppekran, vannmåler, reduksjonsventil og vannstoppsystem. Sensor for vannstoppsystem i kjøkkenbenk.



Bilde: Vannrør i plast rør-i-rør og kobber/metall. Vannfordelingsskap i vegg mellom entré og kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stue.
- Varmepumpe er fra 2010, produksjonsdato på produkt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 120 liter og trykktank, plassert i kjøkkenbenk.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Peisovn i stue.
- Luft til luft varmepumpe i stue.
- Gulvvarme for entré, toalettrom, stue/kjøkken og bad.

Sentralstøvsuger:
- Sentralstøvsuger er plassert i utebod med opplegg / uttak i bolig.

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

Alarmsystemer (krever abonnement):
- G4S. Usikkert om dette eksisterer.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med 32 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. 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.
   2007 Anlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja 2007 Nyoppføring av anlegg, Tron R Moe AS.
   2024 Installasjon av elbillader, Krøderen Elektro AS.
   2025 El lys i kjøkken og på bad. To kontakter i taket i kjøkken/stue, Brødrene Helgesens AS.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for oppføring av anlegg er plassert i sikringsskapet.
   Samsvarserklæring fra Krøderen Elektro og fra Brødrene Helgesen er lastet opp på boligmappa.no.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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.

Tilstandsrapport



Bilde: Sikringsskap og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen skal være oppført på selvdrenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er oppført på støpt plate på mark med ringmurselementer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannledning av plast (PEL), offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Avløpsrør av plast, offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er registert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Radon.

Det er ikke registert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: - Utvendige trapper.
- Balkonger, terrasser og rom under balkong.
- Innvendige trapper.
- Brannteknisk.
- Rømningsvei
- Flomfare.
- Rasfare.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Bilde: Røykvarslerutstyr er ikke funksjonstestet.



Bilde: Slokkeutstyret er fra 2017. For at et 6 kg. pulverapparat skal være godkjent som slokkemiddel i bolig/fritidsbolig, skal de ha kontroll hvert 5 år og service hvert 10 år. Service må utføres av kompetente fagpersoner med kategori grønt sertifikat. Eier skal sørge for at manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.



Bilde: Radon - akstsomhetsgrad er moderat til lav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

112 m²/90 m²

Kjedehus: Gang, 2 Bod, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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 3 050 000

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		**3 250 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	53 076
Konklusjon markedsverdi		**3 300 000**

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	Folefossveien 12 ,3511 HØNEFOSS 87 m² 2007 3 sov	08-04-2025	4 000 000	**4 200 000**		4 200 000	**46 667**
2	Moholtveien 18 ,3511 HØNEFOSS 87 m² 2007 3 sov	28-10-2024	3 500 000	**3 400 000**		3 400 000	**37 778**
3	Moholtveien 12 ,3511 HØNEFOSS 0 m² 2007 3 sov	25-02-2026	3 550 000	**3 380 000**		3 380 000	**37 556**
4	Folefossveien 16 ,3511 HØNEFOSS 87 m² 2007 3 sov	02-02-2025	2 900 000	**2 725 000**	651 765	3 376 765	**37 520**
5	Veiginveien 33 ,3517 HØNEFOSS 101 m² 1986 3 sov	19-04-2026	3 400 000	**3 350 000**	255 420	3 605 420	**35 697**
6	Sagatunveien 59 ,3517 HØNEFOSS 109 m² 1990 3 sov	20-10-2024	3 050 000	**3 050 000**	711 920	3 761 920	**33 891**
7	Veiginveien 125 ,3517 HØNEFOSS 101 m² 1986 3 sov	05-10-2025	3 800 000	**3 450 000**	135 666	3 585 666	**33 827**
8	Veiginveien 103 ,3517 HØNEFOSS 101 m² 1986 2 sov	07-10-2025	3 450 000	**3 275 000**	133 048	3 408 048	**33 412**

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

Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.	Kr.		20 000
Felleskostnader.	Kr.		42 972
Kommunale avgifter, estimat	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**83 000**

Teknisk verdi bygninger

Kjedehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	630 000
Sum teknisk verdi - Kjedehus	Kr.		**3 050 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 050 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 050 000**

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

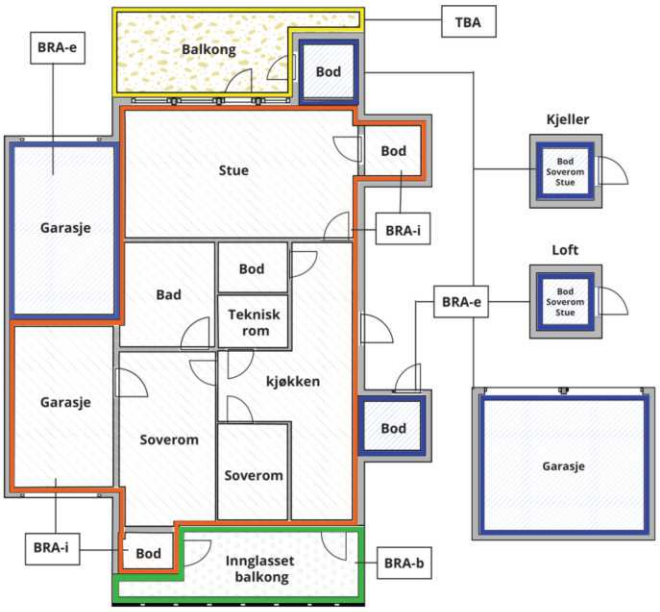
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	45			45	
1.Etasje	45	22		67	14
SUM	**90**	**22**			**14**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Gang, bod, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1.Etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken	Utebod, garasje	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 2.etasje: målt 2,40 m, men vil kunne variere
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,40 m, men vil kunne variere

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Delvis overbygget terrasse ved inngangsparti på ca. 14 m².

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

Kommentar:
- 2022 Installering av peis, utført av Lindstadhagens Mureservice AS.
- 2024 Installasjon av elbillader, Krøderen Elektro AS.
- 2025 El lys i kjøkken og på bad. To kontakter i taket i kjøkken/stue, Brødrene Helgesens AS.
- 2026 Ny avløp til vaskemaskin, VVS eksperten AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Karl Henrik Samuelsson	Kunde
	Namphueng Thammageson	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	38	206	0	0	12230.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Moholtveien 20

Hjemmelshaver
Hverventunet Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	38	196	0	0	32203.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Hvervenbakken Borettslag, Hvervenenga Borettslag, Hverventunet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HVERVENTUNET BORETTSLAG	988400696		Ringbo BBL Org.nr. 948321475	Samuelsson Karl Henrik, Thammageson Namphueng

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	
26	53 076	*31.12.2025*

Kommentar
Borettslaget har ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld, og den enkelte andelseier betjener direkte sin valgte andel i fellesgjeld på IN-lån via sine felleskostnader.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig beliggende i barnevennlig boligfelt ved Hvervenkastet, ca. 2 km fra Hønefoss sentrum. Fine turmuligheter i nærområdet. Gangavstand til forretninger, offentlig kommunikasjon legesenter, treningssenter, barnehage m.m. på Hvervenmoen. Kort avstand til forretninger og skoler på Eikeli og Dalsbråten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei i boretslaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Krav vedrørende infrastruktur.
- Planid 502 er igangsatt i nærområdet.

Om tomten

Eiet tomt i borettslaget. Ved bolig er det opparbeidet hage med plen, beplantning og gruset gårdsplass.

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig i kjede med to etasjer fra 2007. Boligen har delvis overbygget terrasse ved inngangsparti, samt garasje med elbillader og utebod i tilknytning til boligen.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
772 623	2024	Som sekundærbolig: kr 3 090 491

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86227132			

Kommentar
Fellesforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.05.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	10.05.2026	Kommunale opplysninger er innhentet av megler og delt med takstmann.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiere	12.05.2026	Var tilstede og ga informasjon	Ingen		Nei
Samsvarserklæringer	12.05.2026		Fremvist		Nei
Forretningsfører	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2026	

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

Dato: 11.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260071
Addresse	Moholtveien 20		
Postnr.	3511	Sted	HØNEFOSS
Selgers navn	Karl Henrik Samuelsson		
Selgers navn	Namphueng Thammageson		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2016

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjennsidige Forsikring (gjenom nabolaget)

Polise/avtalenr.:

86227132

Våtrom

Initialer selger:
K H
N T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2026: Avløpsrør før vaskemaskin skal byttes av faglert.Skal utføres av Hønefossrørleggerbedrift 2026.05.12.2025: Taklampe på do, Brødrene Helgesen AS

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

2021-2023 Skifte do oppe 2025: Reparerte do nede med reperasjons set.2026: Ny silikone i dusjsone.2026: Laget sprekke med fugmasse under vinduet på då langt fra dusj og vann.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Har samverserklaring fra Brødrene HelgesenSkifting av avløpsrør kommer det utføres 20260512

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Taklampe av Brødrene Helgesen,Samverserklaring er vedlagt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samverserklaring

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nabolaget har satt opp fugelsperrer under taketNabolag har satt opp takblekk frem og bak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nabolaget har utført arbeidet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2024 Installasjon av elbillader

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bekreftelse fra Futurehome og at det Krøderenelektro AS som har utført arbeidet

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Maling av hus som skal skje 2026

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Svært sjelden observasjoner av skjeggkre, mere enn et år siden observert seneste gang. Ingen observation under forberedelser til flytting.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Peis er installert av fagman Lindstadhagens Mureservice AS 2022.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.05.2026

Signert av *Karl Henrik Samuelsson*

Signert av *Namphueng Thammageson*

Initialer selger:
K H
N T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Moholtveien 20

Nabolaget Norderhov - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 364 elever, 25 klasser	7 min 3 km
Ullerål skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	13 min 5.6 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 16 klasser	9 min 7.3 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	14 min 5.8 km
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.) 193 elever, 9 klasser	13 min 8.8 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	6 min 2.3 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	8 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hvervenmoveien Linje 228	11 min 0.9 km
Hønefoss stasjon Linje F4	10 min 4 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

BARNEHAGER

Hvervenmoen barnehage (0-6 år) 57 barn	8 min 0.6 km
Espira Trygstad barnehage (1-5 år) 58 barn	18 min 1.5 km
Dalsbråten barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 2.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hvervenkastet	15 min
Meny Osloveien	22 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Eikeli Senteret	6 min
Ringerike Sykehus	18 min
Kuben Vinmonopol	9 min

SPORT

Trøgstadbanen	5 min
Universitetet i Sørøst-Norge	5 min
EVO Hønefoss	9 min
MOVA Hønefoss	9 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse	
Moholtveien 20, 3511 HØNEFOSS	
Dato for energimerking **16.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296621**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20401044**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **206**
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 **2007**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
143,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

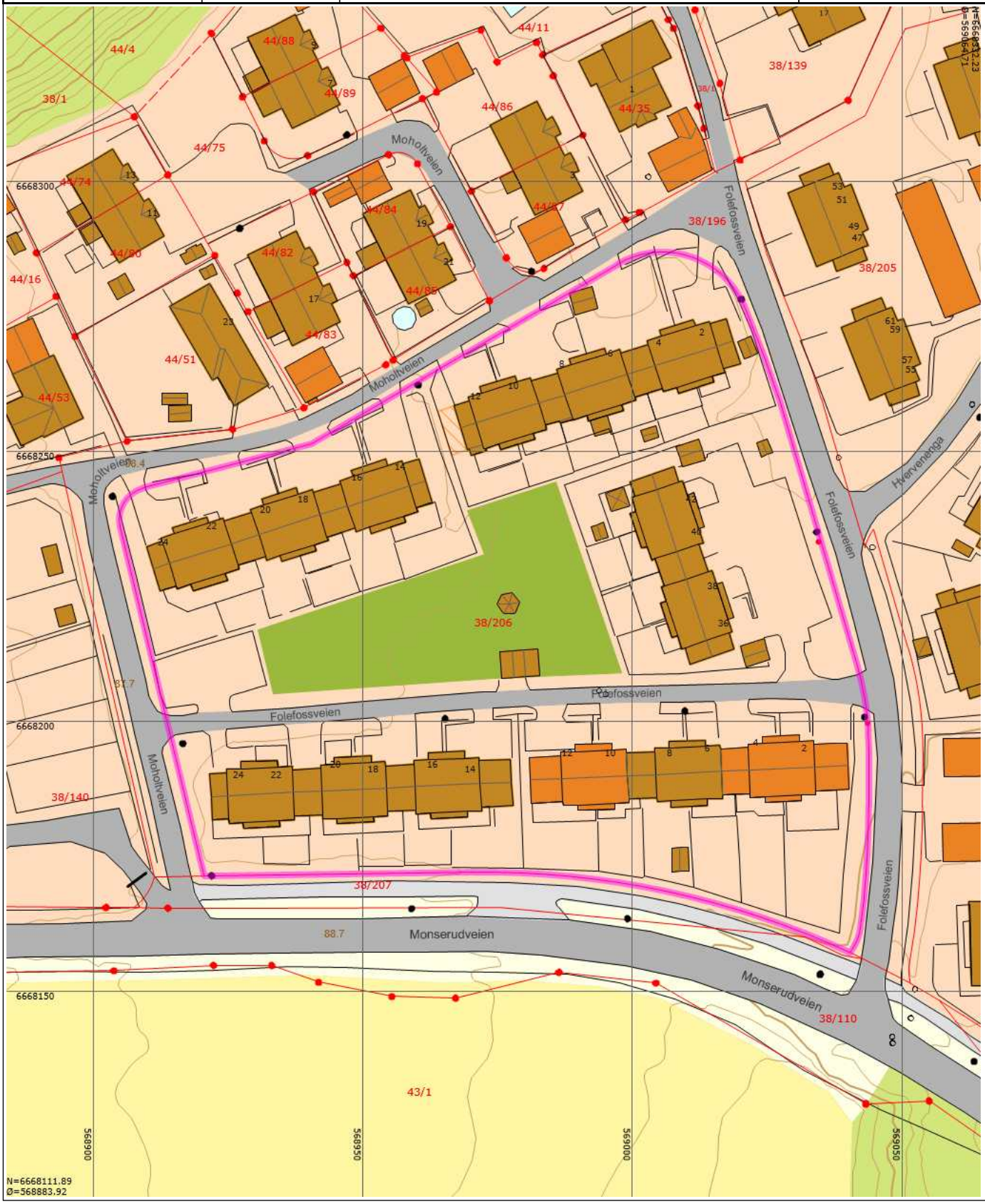
Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
160,46 kWh/m²	**18 779 kWh**

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 206	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Moholtveien 20 3511 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

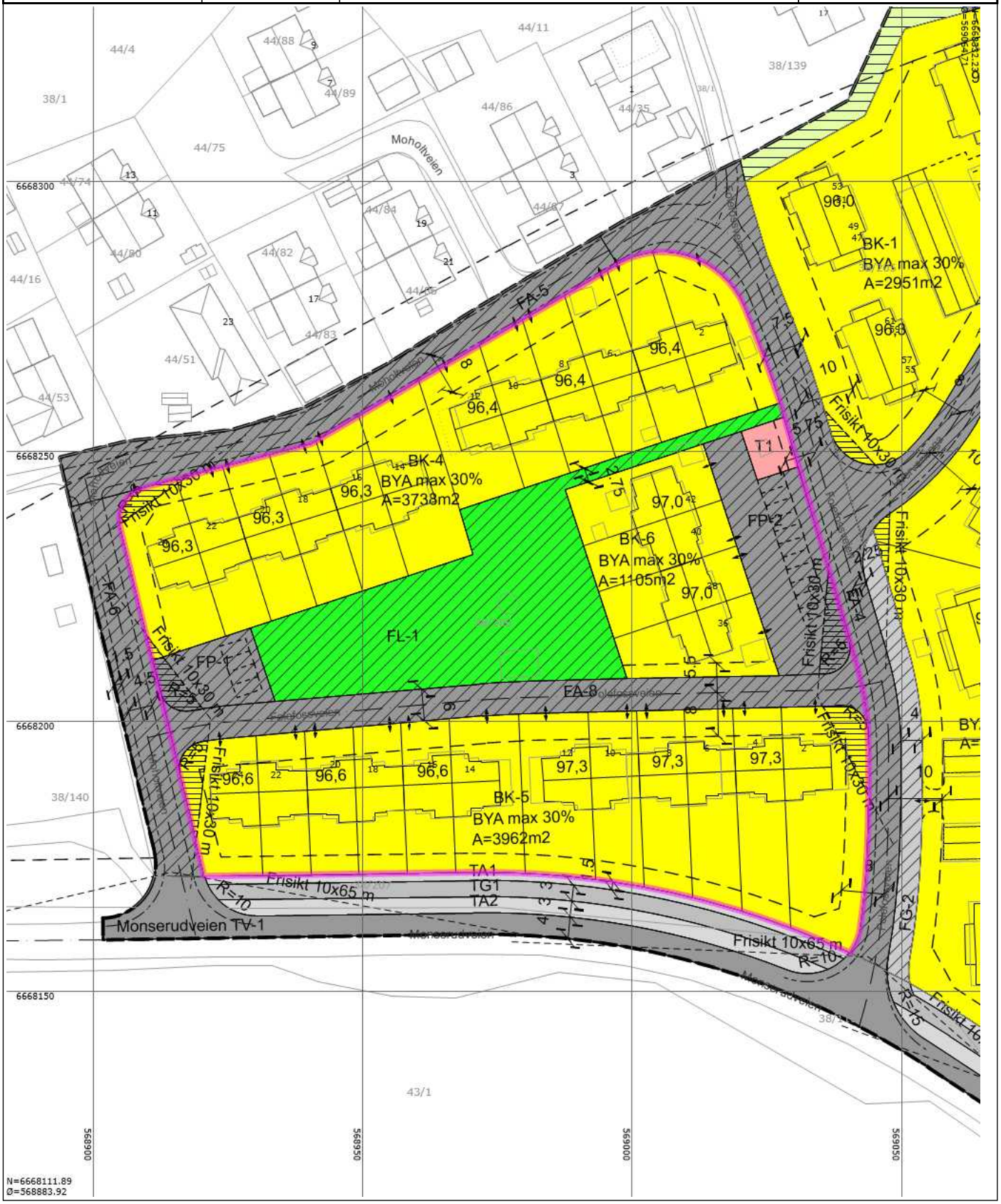
- Høydetall punkt
- Hekk
- Skap
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Privatveg gatenavn.
- Husnummer.
- Bebygd område
- Annet
- Sluk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Gjerde
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegbom
- Udefinerte bygg
- Svømmebasseng
- Veg
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Dyrka mark
- Matrikkelnummer
- Kumlokk
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Byggetiltak
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Lekeplass
- Skog

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 206	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Moholtveien 20 3511 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:	HVERVENENGA			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.

Eiendomsgrense

Bygning

RpFormålgrense

Byggegrense

Frisiktlinje

Måle- og avstandslinje

Kjøreveg

Friluftsområde

Felles gangareal

Gang- og sykkelveg

Bygningsdelelinje

TakoverbyggKant

Bygning

Privatveg gatenavn.

PblTiltak

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Avkjørsel

Planlagt bebyggelse

Regulert kant kjørebane

Frisiktsone

Annen veggrunn

Kommunalteknisk virksomhet

Felles parkeringsplass

Veg

Bygningslinje

Taksprang

Gang- og sykkelveg

Husnummer.

Udefinert bygning

RpGrense

Regulert tomtegrense

Regulert senterlinje

Regulert parkeringsfelt

Konsentrert småhusbebyggelse

Gang-/sykkelveg

Felles avkjørsel

Felles lekeareal

Elv og bekk

Mønelinje

Udefinert bygning

Matrikkelnummer.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**38**	**206**	**0**	**0**	Folefossveien 2, 3511 HØNEFOSS Folefossveien 4, 3511 HØNEFOSS Folefossveien 6, 3511 HØNEFOSS Folefossveien 8, 3511 HØNEFOSS Folefossveien 10, 3511 HØNEFOSS Folefossveien 12, 3511 HØNEFOSS Folefossveien 14, 3511 HØNEFOSS Folefossveien 16, 3511 HØNEFOSS Folefossveien 18, 3511 HØNEFOSS Folefossveien 20, 3511 HØNEFOSS Folefossveien 22, 3511 HØNEFOSS Folefossveien 24, 3511 HØNEFOSS Folefossveien 36, 3511 HØNEFOSS Folefossveien 38, 3511 HØNEFOSS Folefossveien 40, 3511 HØNEFOSS Folefossveien 42, 3511 HØNEFOSS Moholtveien 2, 3511 HØNEFOSS Moholtveien 4, 3511 HØNEFOSS Moholtveien 6, 3511 HØNEFOSS Moholtveien 8, 3511 HØNEFOSS Moholtveien 10, 3511 HØNEFOSS Moholtveien 12, 3511 HØNEFOSS Moholtveien 14, 3511 HØNEFOSS Moholtveien 16, 3511 HØNEFOSS Moholtveien 18, 3511 HØNEFOSS Moholtveien 20, 3511 HØNEFOSS Moholtveien 22, 3511 HØNEFOSS Moholtveien 24, 3511 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)	12235.06m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	12235.06m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3305 241-02	HVERVENENGA (29.6.2005)	Felles avkjørsel	797.66m^2
	3305 241-02	HVERVENENGA (29.6.2005)	Felles lekeareal	1694.05m^2
	3305 241-02	HVERVENENGA (29.6.2005)	Felles parkeringsplass	860.88m^2
	3305 241-02	HVERVENENGA (29.6.2005)	Konsentrert småhusbebyggelse	8796.77m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Planid 502 er igangsatt i nærområdet.

Det tas forbehold om feil og mangler.

RINGERIKE KOMMUNE

28.04.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**38**	B.Nr:	**206**	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Moholtveien 20						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Siste dato for tilsyn:	**08.08.2023**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing:	***24.10.2025***	

Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsted:1

Merknader/Anmerkninger:

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:28.04.2026

INNKALLING

Ordinær generalforsamling i
Hverventunet Borettslag

Tid og sted

Tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00
Kantine Ringbo, Hvervenmoveien 49

RINGBO

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

Hverventunet Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

TID OG STED

Tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00
Kantine Ringbo, Hvervenmoveien 49

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2026 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Maling

Styret i borettslaget fremmer forslag om å endre farge på bygningene i forbindelse med maling i 2026.

Se vedlagte orientering.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar, ved alminnelig flertall, at den nye hovedfargen blir.....

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Ambjørg Askerud er på valg.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Anita Skjellerud er på valg.

Styremedlem Lise Fjellvær er på valg.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Arnt Myrann og Karl Henrik Samuelsson er på valg.

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Hverventunet Borettslag - Årsmelding 2025

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.

Hverventunet Borettslag ligger i Ringerike kommune og har orgnr. 988400696.

Det er 28 andeler i borettslaget.

Styrets representanter

Styret har siden ordinær generalforsamling bestått av følgende personer

STYRELEDER, Ambjørg Askerud
STYREMEDLEM, Lise Fjellvær
STYREMEDLEM, Anita Skjellerud
VARAMEDLEM, Karl Henrik Samuelsson
VARAMEDLEM, Arnt P. Myrann

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

Bygningsforsikring
Selskapets eiendom er fullverdiforsikret (herunder også styreansvarsforsikring) i Gjensidige Forsikring AS. Polisenummer: 86227132

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.

Økonomi

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

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

Styrets arbeid i perioden

Styret har avholdt 11 styremøter og 2 arbeidsmøter.

Gjennomført GF og ekstraordinær GF. Generalforsamling RINGBO i mai.

Installert Waterguard og ventiler i 2025, noe som har resultert i færre vannskader så langt, og vi har fått en reduksjon i forsikringspremien.

Vedlikeholdsplan (VLP) følges opp kontinuerlig.

HMS gjennomføres årlig.

Gjennomført flere samarbeidsmøter med Hvervenbakken og Hvervenenga borettslag.

Folefoss-Moholt Veilag Sameie - org.nr. 933626180. Våre representanter er Arnt Myrann og Alvaro Avalos. Styret i Veilaget, med delegert myndighet fra styret, har gjennomført ett møte og årsmøte.

Vår- og høstdugnad ble gjennomført. Montering av fuglebånd er ferdigstilt.

Borettslaget har mye utstyr i uteboden, som kan lånes av andelseierne.

For å rekruttere og beholde folk i grøntgruppa, så lønnes de nå timebasert.

Sommerfest ble avholdt i august 2025. Styret mener det er viktig at vi inviterer til felles tilstelninger, for å skape et godt samhold i borettslaget. Julegrantenning med rockenissen ble gjennomført som tidligere.

Styrets planer for året

VLP er etablert og styret vil følge planen for vedlikehold.

Ventilasjonsanlegg (Flexit ventilasjonssystem S3 R): Styret har besluttet å vedlikeholde anlegget, da en full utskifting blir svært kostbar. For at dette skal fungere må alle andelseiere følge opp beskjeder, og melde fra straks, dersom det oppstår ulyder eller unormal drift. Rensing av anlegget og bytte av kanalen fra kjøkkenventilatoren gjennomføres i mars 2026.

Maling av bygningsmassen skal gjennomføres vår/sommer 2026.

HMS-gjennomgang våren 2026. Det er bestilt nye skilter for parkering og møteplass ved brann, og disse vil bli satt opp ila våren.

Dugnader, rusken-aksjon med container og sosiale sammenkomster, vil bli gjennomført som tidligere.

Det er fint for alle at vi har en grøntgruppe, som hjelper oss med arbeidet på fellesområder sommer og vinter. Gruppa består av frivillige, som jobber på timebasis.

Styret minner om at alle er hjertelig velkomne til å låne utstyr, i tillegg til grillhytta og det flotte fellesarealet vi disponerer.

Diverse

For at borettslaget skal kunne driftes på en god måte, så er vi avhengig av at andelseierne bidrar med å dra lasset. Dette gjelder både ifht dugnader, men også inn i styret. Felles dugnader gjør at vi kan spare penger på vedlikehold, men er også en sosial ting som gjør godt i fellesskapet. Videre er det viktig at folk tør å bli med i styret, og at dette går på rundgang. Oppgavene styret jobber med er viktig for oss alle, så selv om det er en del arbeid forbundet med å være med i borettslagets styre, så er det også hyggelig og lærerikt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2026

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**1 673 791**	**1 623 078**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 651 546	1 821 928
Endring anleggsmidler	0	2 213
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 853 858	-1 773 428
B. Årets endringer i disponible midler	**-202 312**	**50 713**
C. Disponible midler pr. 31.12	**1 471 479**	**1 673 791**
Omløpsmidler	1 571 984	1 820 808
- Kortsiktig gjeld	100 505	147 017
Disponible midler	**1 471 479**	**1 673 791**

Balanse Hverventunet Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7	1 674 510	1 674 510
Bygninger	7	41 445 490	41 445 490
Andre anlegg	7	32 020	32 020
Finansielle anleggsmidler			
SUM ANLEGGSMIDLER		**43 152 020**	**43 152 020**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 839	2 120
Andre fordringer	9	36 915	149 785
Bankinnskudd			
Driftskonto		397 732	614 710
Plasseringskonto med binding		1 094 141	1 047 142
Skattetrekkskonto		16 356	7 052
SUM OMLØPSMIDLER		**1 571 984**	**1 820 808**
SUM EIENDELER		**44 724 004**	**44 972 828**

Balanse Hverventunet Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital	10	23 913 112	22 261 565
SUM EGENKAPITAL	**10**	**23 915 912**	**22 264 365**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11	16 395 587	18 249 445
Borettsinnskudd	12	4 312 000	4 312 000
Sum langsiktig gjeld		**20 707 587**	**22 561 445**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 435	0
Leverandørgjeld		52 918	112 619
Skyldig offentlige avgifter		21 513	9 572
Påløpte ikke forfalte renter		14 639	23 526
Annen kortsiktig gjeld		0	1 300
Sum kortsiktig gjeld		**100 505**	**147 017**
SUM GJELD		**20 808 092**	**22 708 463**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**44 724 004**	**44 972 828**
Pantstillelser	13	20 707 587	22 561 445

Sted:_____, dato:_____

Ambjørg Askerud	Lise Fjellvær	Anita Skjellerud
STYRELEDER	STYREMEDLEM	STYREMEDLEM

Resultatregnskap Hverventunet Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde driftskostnader		1 125 878	950 880	1 119 327	1 203 276
Innkrevde renter lån		178 371	257 424	241 000	140 000
Innkrevde avdrag lån		344 682	420 194	445 000	321 000
Andre inntekter	1	182 497	188 685	232 000	240 000
Nedkvittering av innbetalt IN-lån	11	1 518 250	1 351 459	0	0
SUM INNTEKTER		**3 349 679**	**3 168 641**	**2 037 327**	**1 904 276**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	129 550	102 875	85 000	130 000
Arbeidsgiveravgift	2	18 267	14 505	12 000	19 000
Revisjonshonorar	3	6 494	6 354	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		93 132	89 550	94 000	98 000
Konsulentbistand		16 093	54 319	0	0
Andre forvaltningstjenester		12 600	12 600	12 600	12 600
Kontingent til Ringbo		8 400	8 400	8 400	8 400
Drift og vedlikehold eiendom	4	608 827	130 503	522 000	385 000
Avsetning langsiktig vedlikehold		0	0	134 400	140 000
Vintervedlikehold		40 876	39 500	40 000	42 000
HMS		18 895	11 528	16 000	20 000
TV/Internett		231 504	229 535	232 000	240 000
Forsikringer	5	177 174	149 794	152 000	148 000
Kommunale avgifter	6	178 320	241 676	242 000	80 000
Strøm		5 618	11 196	0	4 000
Avskrivninger	7	0	2 213	0	0
Andre driftskostnader	8	46 878	52 378	50 000	55 000
SUM KOSTNADER		**1 592 626**	**1 156 925**	**1 607 400**	**1 389 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 757 052**	**2 011 716**	**429 927**	**515 276**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		52 089	56 288	0	0
Utbytte		13 600	10 523	0	0
Rentekostnader		-171 195	-256 599	-241 000	-140 000
NETTO FINANSPOSTER		**-105 506**	**-189 788**	**-241 000**	**-140 000**
ÅRETS RESULTAT		**1 651 546**	**1 821 928**	**188 927**	**375 276**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 651 546	1 821 928	0	0
SUM DISPONERINGER		**1 651 546**	**1 821 928**	**188 927**	**375 276**

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

	2025	2024
3610 Inndekning av kapitalkostnader (IN)	-8 351	-2 163
3690 Andre leieinntekter	190 848	190 848
Sum	**182 497**	**188 685**

Note 2 - Lønnskostnader

	2025	2024
5000 Lønn	44 550	17 875
5330 Honorar til styret og andre komiteer	85 000	85 000
5400 Arbeidsgiveravgift	18 267	14 505
Sum	**147 817**	**117 380**

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjon

	2025	2024
6700 Revisjon	6 494	6 354
Sum	**6 494**	**6 354**

Revisjonshonoraret gjelder lovpålagt revisjon. Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Drift og vedlikehold eiendom

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	-13 869	79 179
6602 Ventilasjon	43 102	25 131
6614 Maling	6 111	0
6618 Rør	434 933	21 468
6619 Folefoss Veilag	57 030	0
6621 Vedlikeholdsplan	11 875	0
6622 Elektro	69 645	4 725
Sum	**608 827**	**130 503**

Note 5 - Forsikring

	2025	2024
7500 Forsikringspremie	140 525	123 822
7570 Egenandel forsikring	36 649	25 972
Sum	**177 174**	**149 794**

Note 6 - Kommunale avgifter

	2025	2024
7761 Eiendomsskatt	-185	75 108
7762 Renovasjon	172 855	162 696
7763 Feieavgift	5 650	3 872
Sum	**178 320**	**241 676**

Note 7 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Lekestativ	Grillhytte 2017	Klatrestativ	Tomt	Plentraktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	41 445 490	32 920	32 020	33 188	1 674 510	25 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	41 445 490	32 920	32 020	33 188	1 674 510	25 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	32 920	0	33 188	0	25 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	41 445 490	0	32 020	0	1 674 510	0
Anskaffelsesår :	2007	2014	2017	2019	2007	2010
Antatt levetid i år :		5		5		5

	Postkassestativ
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 437
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 437
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 437
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	10

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 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6380 Servering	0	1 275
6609 Andre driftskostnader	40 587	45 223
6800 Kontorrekvisita	0	1 155
6825 Kopiering	0	168
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	463	0
7770 Bankomkostninger	5 828	4 521
8190 Andre gebyrer	0	35
Sum	**46 878**	**52 378**

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
1578 Mellomregning skadesaker	0	111 862
1701 Periodisering forsikring/personal	36 915	37 923
Sum	**36 915**	**149 785**

Note 10 - Spesifikasjon egenkapital

	2025	2024

Note 10 - Spesifikasjon egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01	22 264 365	20 442 438
Årets resultat	1 651 546	1 821 928
Sum egenkapital 31.12	**23 915 912**	**22 264 365**

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjon

Kreditor:	**SpareBank 1 Ringerike Hadeland**
Formål:	IN-lån etablering
Lånenummer:	**22808162540**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	5.09 %
Beregnet innfridd:	21.11.2032
Opprinnelig lånebeløp:	38 808 000
Lånesaldo 01.01:	3 690 503
Avdrag i perioden:	1 130 494
Lånesaldo 31.12:	**2 560 009**
Andelssaldo 01.01:	14 558 942
Innbetalt IN i perioden:	794 886
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 518 250
Andelssaldo 31.12:	**13 835 578**
Sum pantegjeld for lån:	**16 395 587**

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808162540	4	585 557	2 342 228
	1	217 782	217 782

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt.
Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Note 12 - Borettsinnskudd

	Totalt
Innskudd	4 312 000
Sum innskudd	**4 312 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

	2025	**2024**
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	20 707 587	22 561 445
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	43 152 020	43 152 020

Vedtekter

for Hverventunet borettslag org nr 988 400 696.

tilknyttet RINGBO Ringerike og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 09.06.2005, 19.09.2012, 10.06.2021, og sist endret 28.4.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på 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) I tillegg har - rett til å eie inntil - av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonsnedsettelse 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 opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseier har ansvar for vedlikehold etter egne eller tidligere andelseieres tiltak utvendig eller utenomhus på egen andel av borettslagets eiendom dersom annet ikke er skriftlig avtalt. Godkjenning av tiltak alene fratar ikke andelseier ansvar.

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

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

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

(8) Utbygging eller annen endring av boenheten
Andelseier skal skriftlig søke styret om å få gjøre fysiske utvendige endringer på boenheten herunder nærliggende uteareal. Dette gjelder blant annet tilbygg, terrasse, carport, boder, hundehus, gjerder med mer. Det samme gjelder dersom innvendige endringer griper inne i fellesarealer, felles installasjoner etc. eller bærende elementer.

Søknaden behandles av styret innenfor de rammer for utbygging som generalforsamlingen fastsetter med kvalifisert flertall. Det skal inngås egen avtale om utbygging mellom styret og andelseier.
Tiltaket skal ikke iverksettes før skriftlig godkjennelse og vilkår for gjennomføring (utbyggeravtale) er akseptert og returnert styret eller forretningsfører.

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egne tilbygg, boder, gjerder osv, utover bygningsmasse etter originale tegninger.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid

skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til 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 en styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Alle skal innkalles til styremøter og varamedlemmene har talerett.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder 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.

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.

(1) Folefoss-Moholt Veilag Sameie - org.nr. 933626180

Representanter til veilaget velges av borettslagets styre, i forkant av årsmøtet i veilaget, som ihht vedtektene skal skje ila mars/april hvert år.

Representantene skal ihht fullmakt ivareta borettslagets interesser. Dette skal skje i tett samarbeid med styret i borettslaget. Representantene skal delta på styremøter i borettslaget, i forkant av veilagets styremøter. Dette for å sikre at borettslagets interesser blir drøftet og vurdert, før det bringes tilbake til veilagets styremøte.

Dokumenter, som produseres i veilaget, skal uavkortet sendes til styret i borettslaget for arkivering.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Ordensregler for Hverventunet Borettslag

- Det skal generelt være ro i området mellom kl. 2300 og kl. 0700.
  - Planlegges det sammenkomst/fest av noe slag, skal naboer varsles om dette.
  - Ha respekt for at støy og høy musikk kan sjenere andre rundt deg. Husk på at noen kanskje skal på jobb/skole, og at det er lytt mellom boenhetene.
  - Fyrverkeri ifbm nyttårsaften kan skytes opp mellom kl. 18.00 og 02.00, jfr. Ringerike kommune - Fyrverkeri I borettslaget forventes det at alle rydder opp etter seg.
- Støyende arbeidsoperasjoner skal normalt være avsluttet innen kl. 21 alle dager.
  - Søndag og helligdager er det normalt ikke anledning til å utføre arbeid som medfører mye støy; som for eksempel plenklipping eller bruk av elektrisk verktøy.
- Bruk av fellesparkering.
  - Det skal over tid ikke hensettes bobiler/campingvogner/tilhengere på fellesparkering, uten at styret er orientert om behovet og tillatelse er gitt.
  - Andelseier skal parkere egen bil på egen gårdsplass. Har man flere biler kan man selvsagt benytte fellesparkering til disse.
  - Det er ikke lov til å parkere/hensette uregistrerte biler/hengere på fellesparkeringen.
- Andelseiere skal sørge for at det er ryddig rundt sin egen boenhet til enhver tid.
  - Søppel, avfall og utstyr skal ikke hensettes langs vegger. Dette av hensyn til brannfare, skadedyr og at det kan være til sjenanse for naboer.
- Andelseier har ansvar for at hekker holdes i orden på alle sider. Høyden på hekken skal til enhver tid være på maksimalt «en mannshøyde», tilsvarende 180 cm.
  - Pga trafikksikkerheten, skal hekker i nærheten av kryss klippes ned til maks 0,5 meter, ifølge Statens vegvesen. Se lenke Klipp hekker og busker | Statens vegvesen
- Andelseier har ansvar for generelt vedlikehold på egen tomt; dvs. gjerder, delevegger, terrasser, søppelskur, boder og annet som er bygget etter eget initiativ. Det vises til vedtektene pkt 5-1 «Andelseiers vedlikeholdsplikt» vedr. innvendig vedlikehold.
  - Når det blir iverksatt felles vedlikehold, som f.eks. maling, forplikter andelseier seg til å følge styrets anbefalinger om frist for ferdigstilling av arbeidet.
- Andelseiere skal etter beste evne bidra i felles dugnader.
- Andelseier, som ønsker å holde kjæledyr, skal melde fra om dette til styret.
  - Det er båndtvang på hele fellesområdet til enhver tid, og vi setter pris på at alle andelseiere plukker opp etter hundene sine.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hverventunet Borettslag tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Kantine Ringbo, Hvervenmoveien 49.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Stine Grøstad, Ringbo BBL valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Stine Grøstad, Ringbo BBL valgt.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Arnt Myrann signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 17
Antall fullmakter: 2
Totalt antall stemmer: 19

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

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

4. BUDSJETT

Budsjett for 2026 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

Vedtak:
Budsjettet ble tatt til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Maling

Styret i borettslaget fremmer forslag om å endre farge på bygningene i forbindelse med maling i 2026.

Se vedlagte orientering.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar med 10 mot 9 stemmer å endre farge på bygningene i forbindelse med maling i 2026.

Etter at det ble vedtatt at det vil bli endring av farge på bygningene ble det vedtatt ved alminnelig flertall at den nye fargen vil være "grå kontur".

Monter var tilstede og informerte generalforsamlingen om hvordan vasking og to strøk med maling bør gjennomføres. Styret vil sende ut informasjon om hvordan malingsarbeidet skal organiseres og gjennomføres.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

Vedtak:
Det ble vedtatt styrehonorar på kr 100.000,- til intern fordeling for foregående styreperiode.

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Ambjørg Askerud er på valg.

Vedtak:
Ambjørg Askerud ble gjenvalgt som styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Anita Skjellerud er på valg.

Styremedlem Lise Fjellvær er på valg.

Vedtak:
Lise Fjellvær og Anita Skjellerud ble gjenvalgt som styremedlemmer for 1 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Arnt Myrann og Karl Henrik Samuelsson er på valg.

Vedtak:
Arnt Myrann og Gry Merete Hay ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Morten Fjelmberg og Gry Merete Hay ble valgt som valgkomite.

7.5 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Vedtak:
Som delegat(er) til Ringbos generalforsamling ble Ambjørg Askerud valgt.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Hverventunet Borettslag tirsdag 18.03.2025 kl. 12:00 - Møte foregår digitalt.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til å lede møtet velges Stine Grøstad, Ringbo BBL.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Til sekretær velges Stine Grøstad, Ringbo BBL.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Ambjørg Askerud signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall stemmeberettigede: 13

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Valg av representanter til Folefoss-Moholt veilag sameie

2.1 Valg av styremedlem og varamedlem

Det er foreslått følgende kandidater som skal representere borettslaget i veistyret:

Alvaro Avalos og Arnt Myrann.

Det er to kandidater til valg, den som får flest stemmer blir valgt som styremedlem i veilaget, den andre blir varamedlem.

Vedtak:

Totalt antall stemmer avgitt: 12

Stemmer til Arnt P Myrann: 8

Stemmer til Alvaro Avalos: 4

Arnt P Myrann er derfor valgt til styremedlem og Alvaro Avalos valgt til varamedlem i Folefoss-Moholdt veilag.

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Hvervenbakke borettslag
v/Ambjørg Askerud
Folefossveien 36

3511 HØNEFOSS

Delegasjonssak nr. 59/12

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
12/259-2	2172/12	BYG 38/206		25.01.2012

GNR.38/206 - FOLEFOSSVEIEN 36 - INNBYGGING AV CARPORTER

Det vises til søknad mottatt 12.01.2012.
Søknaden gjelder i følge en redegjørelse fra ansvarlig søker:
Endring av carport til garasje ved å «lukke» carport med vegger (endeleiligheter) og porter.
Styreleder for Hverventunet borettslag Ambjørg Askerud opplyser at tiltaket allerede er utført på flere carporter. Styret har tidligere godkjent at endeleilighetene kle igjen endeveggen, inkludert to små vinduer i denne veggen, samt sette inn garasjeport. Tiltaket har ikke vært innsendt for behandling hos bygningsmyndighetene.

Tiltaket er søkt samlet for hele borettslaget, dvs. samtlige carporter. Vi ser at det er søkt om tiltak uten ansvarsrett, noe som er vanlig for slike tiltak (carport/ garasje). I dette spesielle tilfellet finner vi å kunne godkjenne søknad uten ansvarsrett jf. plan- og bygningslovens § 20-2 d).

Eiendommen ligger i et område som omfattes av reguleringsplan nr. 241-02 «Hvervenenga».
Vi kan ikke se av innsendt dokumentasjon at utnyttelsesgraden (BYA) vil øke som følge av tiltaket.
Tiltaket skal følge borettslagets retningslinjer for utforming og materialvalg, og fremstå helhetlig.

Vi forutsetter at gjeldende brannforskrifter er ivaretatt.

Det er ikke foretatt varsling av naboer i forbindelse med meldingen. Kommunen vil derfor anse dette som unødvendig så lenge det er foretatt et styrevedtak for hele feltet når det gjelder endring fra carport til garasje.

Vedtak:
I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992 med senere endringer, godkjennes søknaden i henhold til plan- og bygningslovens § 20-2 på følgende betingelser:

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

KONTORADRESSE

TELEFAX
32 11 77 13

TELEFON
32 11 74 00

1. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres og plasseres i henhold til lover, forskrifter og vedtak i saken hvor tegning, situasjonskart o.l. er lagt til grunn.

2. Gjeldende brannforskrifter må være oppfylt.

3. Størrelse på carport kan ikke utvides.

Giro (til tiltakshaver, Ambjørg Askerud) ettersendes for innbetaling av gebyr for saksbehandling: kr 3 300,-.
(Betalingsregulativet i Ringerike kommune fastsetter de enkelte gebyrer og avgifter. Betalingsregulativet ble vedtatt av kommunestyret 15.12.2011).

Tiltaket, inkludert eventuelle terrengendringer, må ikke komme i konflikt med noen typer private eller offentlige ledninger. Kommunen krever normalt minst 4 meter avstand fra byggverk til kommunale vann- og avløpsledninger. Avstanden måles horisontalt (vannrett) fra bygningen til vann- /avløpsledning.

Når arbeidene anses ferdige, skal tiltakshaver skriftlig anmode om ferdigattest, eller midlertidig brukstillatelse om noe arbeid gjenstår. Jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1. 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 § 21-9.

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

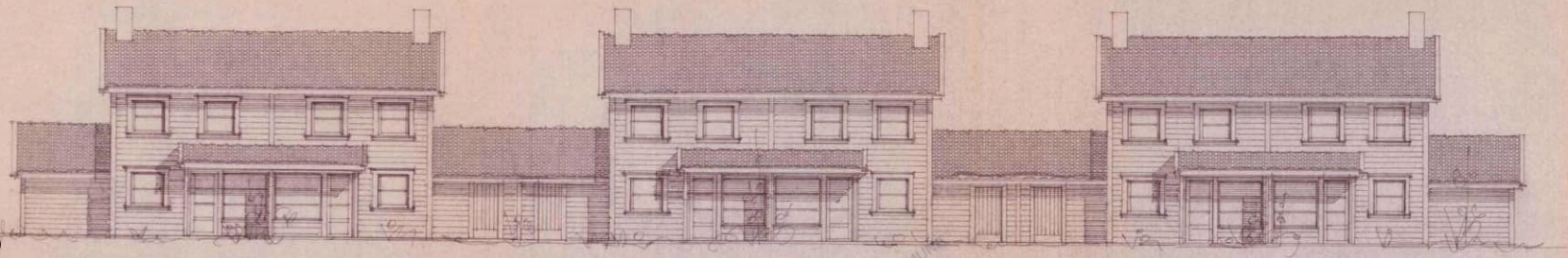
Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

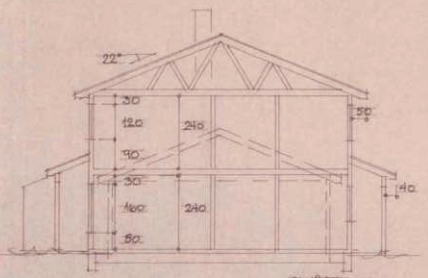
Arne Hellum
enhetsleder byggesak

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

Kopi til:
Ringerike kommune, Kommunaltekniske tjenester (Vedlagt plantegning og kart)

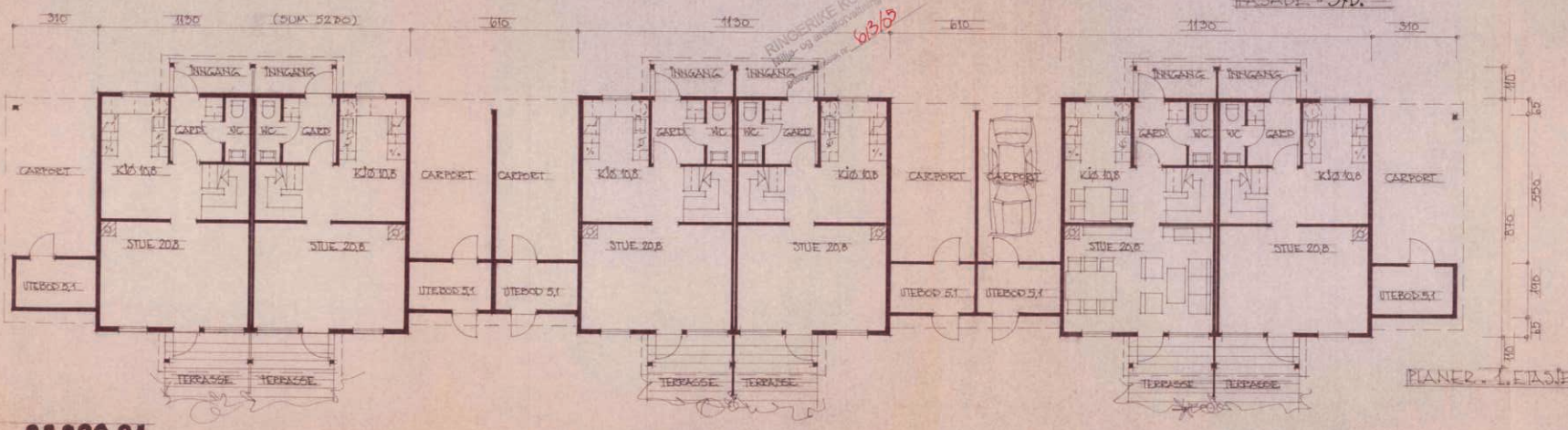


FASADE · SYD.



SNITT.

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Dokumentansvarlig nr. 613/03



PLANER. 1. ETASJE.

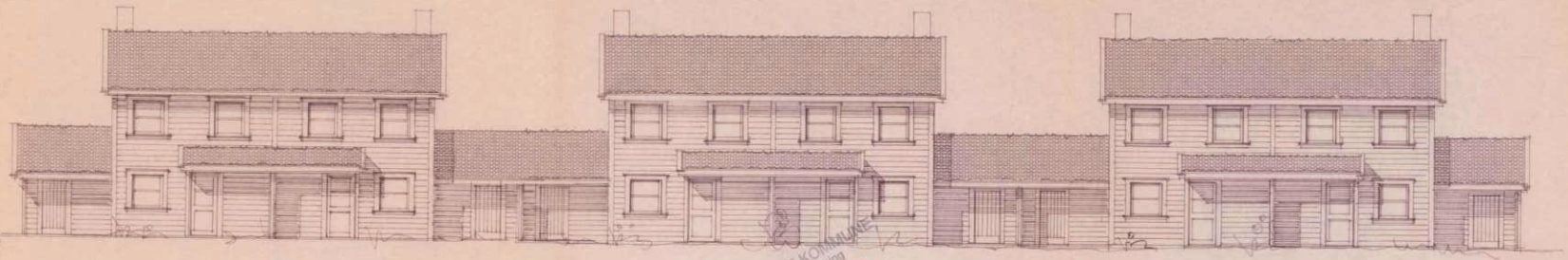
BRUKSAREAL PR. BOENHET:
90,7 m² + UTEBOD 5,1 m².
SUM BRUKSAREAL: 574,8 m².

BEBYGD AREAL:
BOLIGER: 111,7 m² x 3 = 335,1 m²
CARPORT/U.BOD: 45,9 m² x 3 = 137,7 »
SUM BYA: 472,8 m²

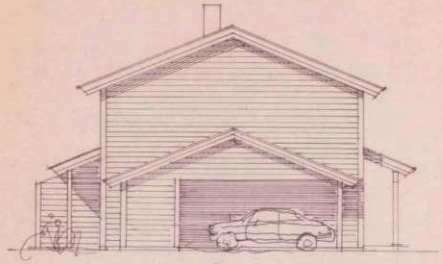
HVERVENTUNET · BK4 · 1.
RINGERIKE.

TYPE **CS 033 C1** KJEDEHUS · 6 BOENHETER.

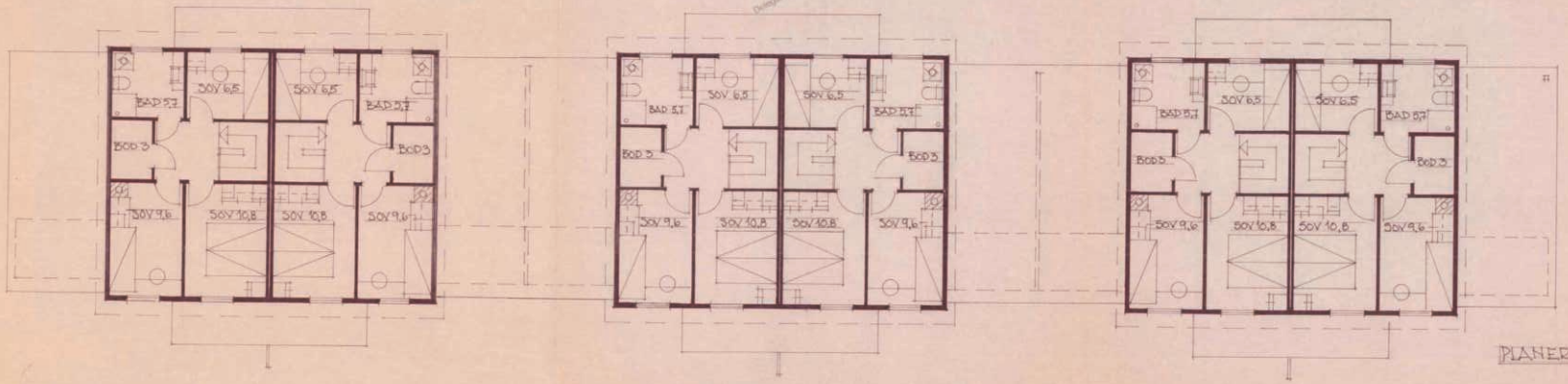
BOLIGER M/CARPORT. SNITT · FASADER · PLANER 1. ETASJE. M. 1:100. TØNSBERG MAI 2005. CLAUS SVANSTRØM. SIVILARKITEKT MNAL.



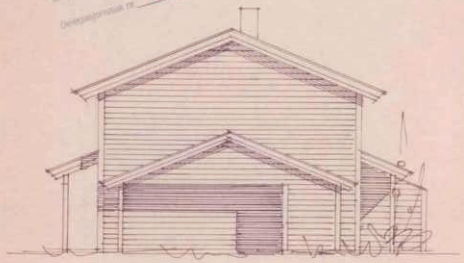
FASADE - NORD.



FASADE - ØST.



PLANER - 2. ETASJE.



FASADE - VEST.

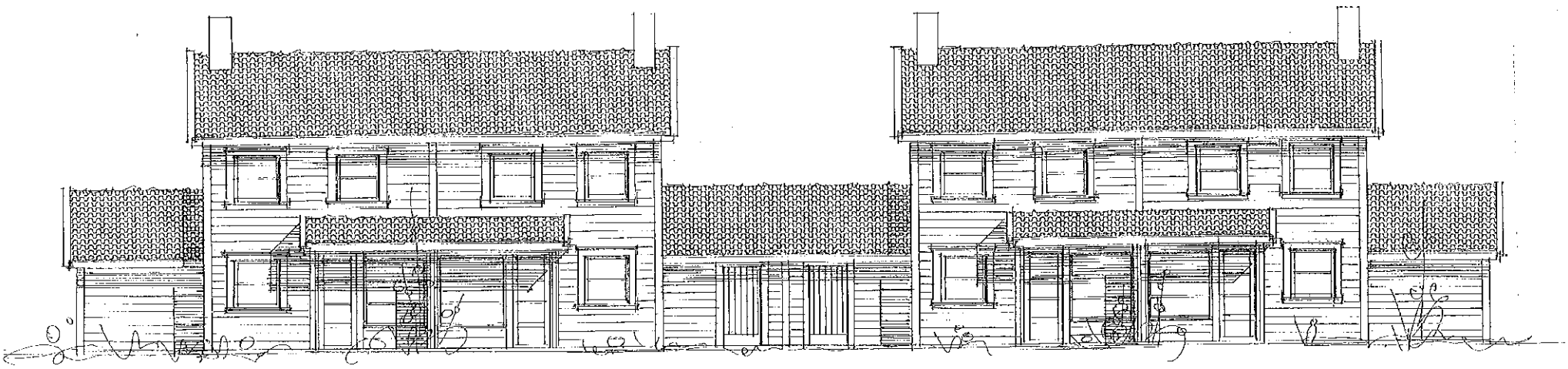
TYPE **CS 033 C1** KJEDEHUS - 6 BOENHETER.

BOLIGER M/CARPORT. FASADER - PLANER 2. ETASJE. M. 1:100. TØNSBERG MAI 2005. CLAUS SVANSTRØM. SIVILARKITEKT MNAL.

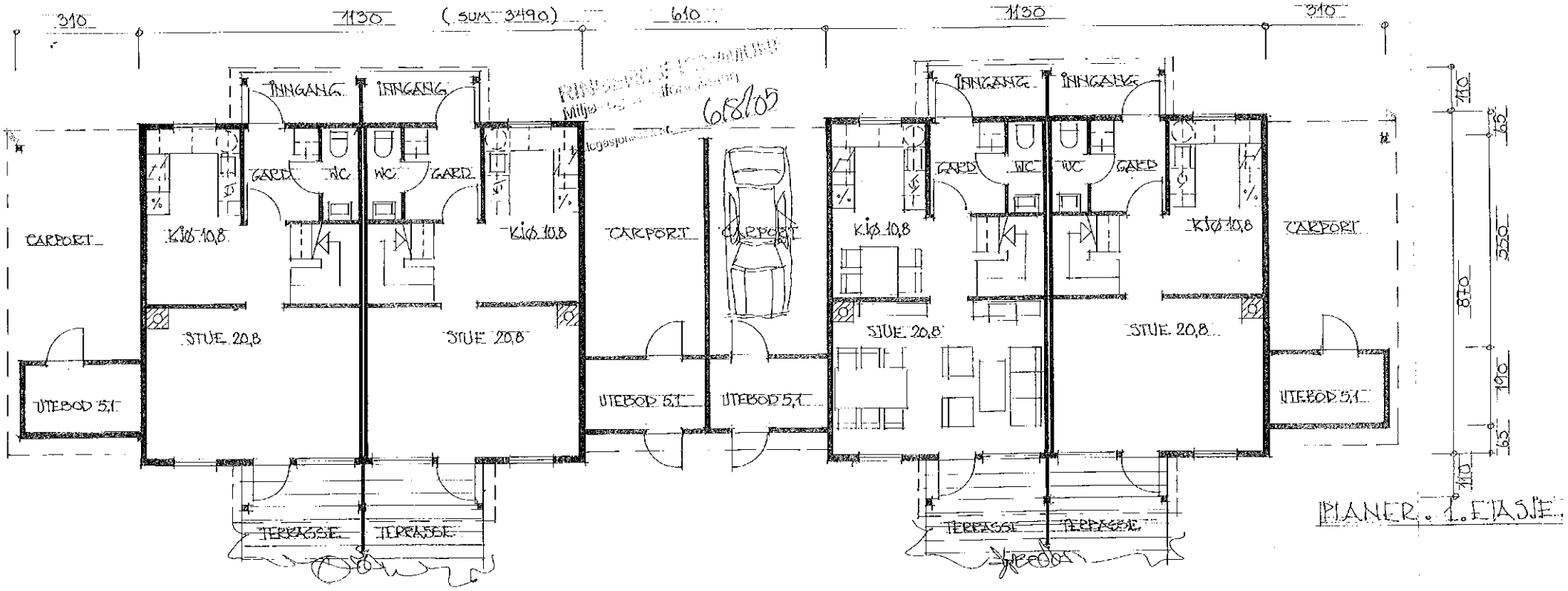
HVERVENTUNET - BK 4 - 1.
RINGERIKE.

= parte
= vegg

Vedlegg 2



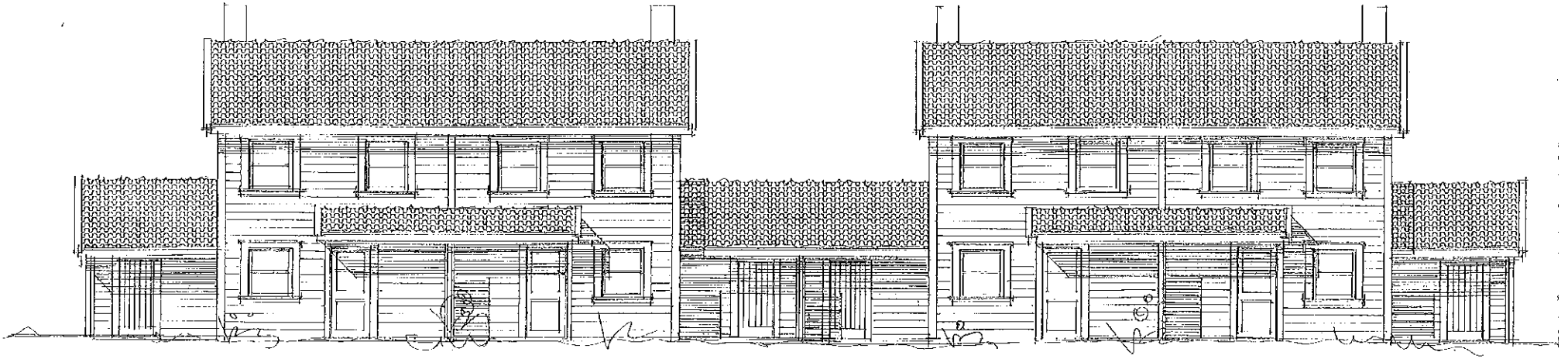
FASADE · VEST.



PLANER. 1. ETASJE.

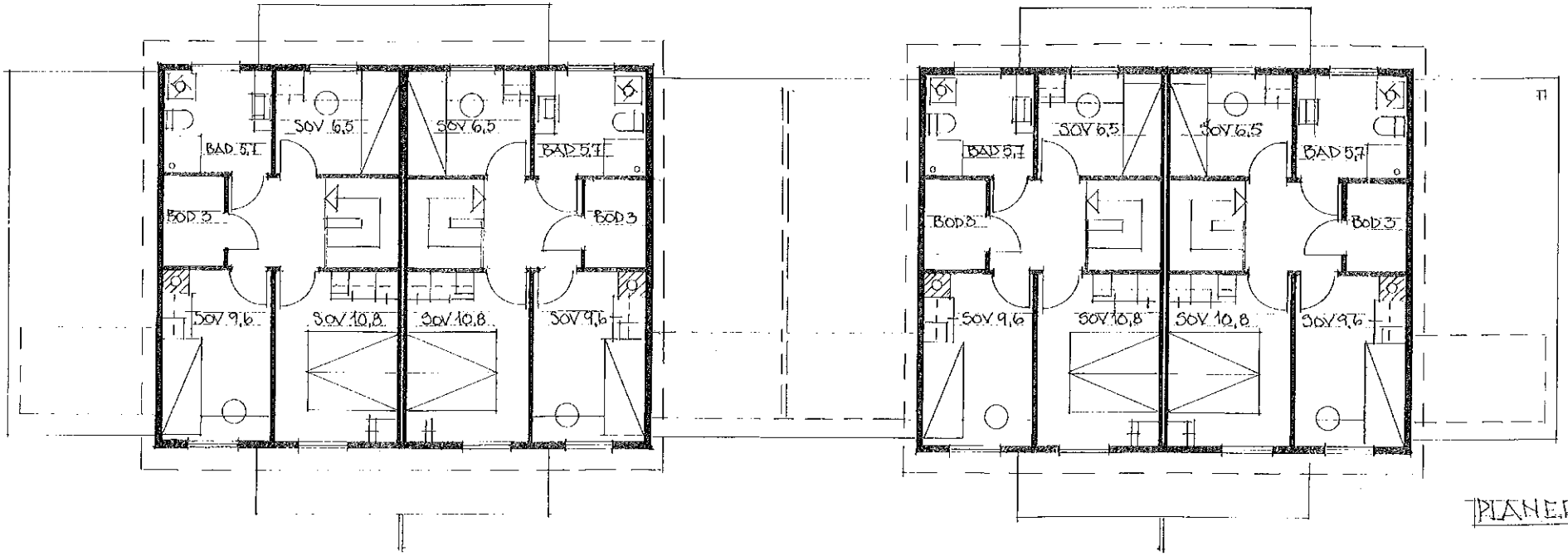
BOLIGER M/CARPORT. SNITT · FASADER · PLANER 1. ETASJE. M. 1:100. TØNSBERG MAI 2005. CLAUS

Vedlegg 1



RINGERIKE [illegible]
Miljø [illegible]
Dokumentasjon [illegible] 6/8/05

FASADE. ØST.



PLANER. 2. E

TYPE G 33 G1 KJEDEHUS. 4 BOENHETER.

BOLIGER M/CARPORT. FASADER. PLANER 2. ETASJE. M. 1:100. TØNSBERG. MAI 2005.

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen
Skattetakstnemda
Folkeregisteret
Kommunaltekn.tj.

Tømrermester G. Sætheren AS
postboks 1146 Flattum

3503 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
05/2182-5	25973/07	BYG 38/205		04.12.2007

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 99.

GNR.38/206 -MOHOLTVEIEN 14,16,18,20,22,24 -KJEDEHUS (6 BOENHETER) BK 4-1

Vi har 9.11.07 mottatt anmodning om ferdigattest fra Tømrermester G. Sætheren AS vedlagt kontrollerklæring fra foretaket.

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

Den kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl's. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl's. § 93).

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

Beskrivelse: **Kjedehus med 6 boenheter à 90,7 m². I tillegg bod/carport på ca 23 m² per leilighet.**

Anmerkninger: Det er ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.

Med hilsen

Arne Hellum
Fagansvarlig byggesak

Kopi til:

Estancia , Søndre torv 3, 3510 HØNEFOSS
Thoresen Anlegg AS, Postboks 123, 3521 JEVNAKER

POSTADRESSE	KONTORADRESSE	TELEFAX	TELEFON
Serviceboks 24	Storgt. 13	32 11 77 13	32 11 74 00
3504 Hønefoss	3510 Hønefoss		

e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no

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:
Moholtveien 20, 3511 Hønefoss
Gnr. 38, Bnr. 206, andelsnr. 26 i HVERVENTUNET BORETTSLAG, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260071

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Haavard Ask Haakensen

Mobil: 955 22 477

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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