PRIVATMEGLEREN

FJELLVEIEN 10

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

4-roms leilighet i terrasseblokk

Fjellveien 10 , 3518 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 56, bnr. 231, snr. 1

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14964-1843 **Eiendomsverdi ref nr:** BT1685

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Petter Kristoffersen

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.

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

Når du velger Norm, velger du mer enn en takstrapport. Du velger et solid fagmiljø med høy kompetanse, bred erfaring og sterk lokal forankring.

Vi har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer med egne takstingeniører bosatt i Hallingdal, Valdres og på Hadeland. Lokal tilstedeværelse gir oss inngående kjennskap til markedet og regionale forhold – en merverdi som styrker kvaliteten i våre vurderinger.

Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

Norm er også en aktiv problemløser. Mangler det dokumentasjon i forbindelse med salg kan vi bistå med energimerking, søknad om bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – effektivt og profesjonelt.

Se www.norm.as for mer informasjon om våre tjenester.



Rapportansvarlig

Petter Kristoffersen

Uavhengig Takstingeniør

petter@norm.as

932 87 642

NITO

norm
TAKST & RÅDGIVNING

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.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

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

BELIGGENHET:
Leiligheten ligger attraktivt til i Fjellveien, i øvre del av Heradsbygda. Flott utsikt over Tyrifjorden, Holleia, Norefjell etc. Gode solforhold. Kort vei til barnehage, skoler og matbutikk i Heradsbygda, samt til marka med stier og skiløyper. God bussforbindelse ved Heradsbygdveien.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Terrasseblokk fra 1983 med 6 leiligheter fordelt over 3 plan.
Aktuell leilighet ligger i 1. leilighetsplan.
Deler av inngangsparti er felles med naboleilighet. Åpent parkeringsanlegg m/kjørevei til blokker lengre inn i fjellveien under denne leiligheten.

BEBYGGELSEN:
Leilighet med bruksareal på 104 m², inklusiv utebod rett utenfor dør til leilighet.
Balkong mot sydvest.
Biloppstillingsplass for én bil i parkeringsanlegg under blokka, der det er montert elbil-lader.

STANDARD:
Leiligheten fremstår generelt med normal god standard, der hele leiligheten med unntak av tre soverom er ribbet ned og bygd opp igjen i regi av dagens eier i 2024/2025. Soverom som ikke er oppgradert har normal, men noe eldre standard.
Oppvarming består av strøm, blant annet med luft-til-luft varmepumpe. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt for blokka, hovedsakelig bestående av bebygd areal. Tomtearealet rundt terrasseblokk opparbeidet som del av vellet med asfalterte fellesområder, felles trapper til leiligheter og noe grøntområder. Asfaltert gjesteparkeringer mellom blokkene.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (opplyst av kilde):
År: 2024/2025. Hele leiligheten innvendig med unntak av tre soverom er ribbet ned og bygd opp igjen i regi av dagens eier i 2024/2025. Av utvendige forhold er det skiftet vinduer i stue/kjøkken, ytterdør og terrassedør.

4-roms leilighet i terrasseblokk - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon over hoveddel av stue som takterrasse for leilighet i etasjen over. For øvrig del er det overliggende leilighet. Eksakt oppbygning av tak mot takterrasse er ikke kjent.
Taktekking over stue som tekking for altan/terrasse til overliggende leilighet. Denne tekkingen er ikke besiktiget og utførelse/alder er ikke kjent.
Utvendige beslag i metall. Fra byggeår.

Yttervegger for langsider/gavler i betong med stål fasadeplater utvendig og innvendig påforing med plater. Utfyllende isolerte bindingsverk i tre for deler av yttervegger, kledd med liggende kledningsbord.

Trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2024 i stue/kjøkken.
Trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår for alle soverom.

Ytterdør med profilert utførelse utvendig. Digital dørlås fra Yale.
Terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2024.

Balkong mot vest. Adkomst fra stue/kjøkken.
Oppført med støpt dekke, der utførelse for eventuell tekking ikke er kjent. Spaltegulv av terrassbord over støpt dekke. Rekkverk i trevirke med liggende kledningsbord fasadeplater. Leggvegg med liggende kledningsbord mot nabo.
To stk motoriserte terrassemarkiser.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat. Parkett. Fliser.
Vegger: Panelplater. Malte glatte flater.
Himlinger: Malt glatte flater (betong).

Etasjeskiller i betong. Det er foretatt opprettinger for gulv i regi av dagens eier, med unntak av soverom.

Formpressede profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med adkomst fra entré/gang. Våtrommet er oppgradert i X.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakskyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.
Fliser på vegger og malt betong i himling.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Slukrenne i dusjsone.
Membran: Smøremembran.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende dobbelservant. Speilskap. Speilbelysning. Vegghengt toalett. Dusjnisje med dusjopplegg på vegg og fastkarm i glass.
Mekanisk avtrekk med kanalvifte. Tilluft under dør. Kanalvifte slås på med bryter utenfor bad. Hastighet styres fra bryter på teknisk rom. Viftehastighet bør stå på høy hastighet ved bruk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Rotpunkt med glatte fronter, laminat benkeplate og stål 1½ kum. Glassplater i farget utførelse for bakvegg over kjøkkenkum og platetopp. Belysning under overskap.
Kjøkkenøy med benkeskap og åpne hyller for del mot stue.
Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.
Komfyrvakt.
Kjøkkenventilator plassert over kokesone med plasmafilter

Beskrivelse av eiendommen

(omluft).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I inspeksjonsluke på teknisk rom er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran og vannmåler.
Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i vindu, ventil i terrassedør eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad med kanalvifte som styres fra teknisk rom.
Kjøkkenventilator med plasmafilter.
På teknisk rom er det opplegg for vaskemaskin. Her er det fliser på gulv m/oppbrett på vegger, sluk i gulv for håndtering av eventuelt lekkasjevann og synlig membran ved inspeksjon av sluk.
Luft-til-luft varmepumpe med ukjent alder.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, datert 2013. Utstyrt med vegghengt ekspansjonskar.
Oppvarming med: Strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Luft-til-luft varmepumpe. Gulvvarme. Panelovner.
Varme i gulv for (opplyst av eier): Entre/gang, stue/kjøkken, bad og teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.
Sikringsskap med overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning.
I hovedsak skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert. Området består generelt av fjell og sprengsteinsfylling.
Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeår, tilkoblet offentlig nett. Utførelse er ikke kjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	104 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	104 m²
Totalpris	3 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

4-roms leilighet i terrasseblokk

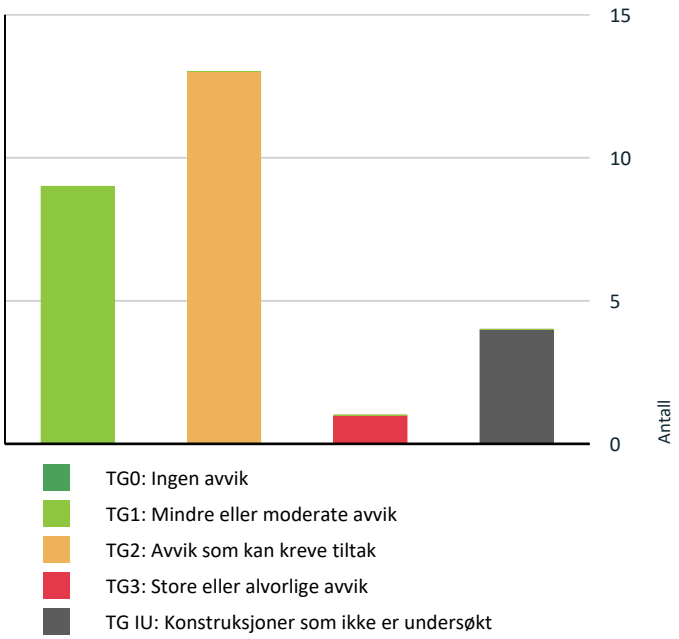
- Det foreligger ikke tegninger

Midlertidig brukstillatelse for terrassehus er gitt 19.08.1983.
Godkjent melding om tak over inngangsdør 13.08.2008.

Det er ikke oversendt tegninger for boligblokk i megleropplysninger bestilt fra kommunen.

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.

4-roms leilighet i terrasseblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varme, generelt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - eldre** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. leilighetsplan > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. leilighetsplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1. leilighetsplan > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. leilighetsplan > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I TERRASSEBLOKK



Byggeår
1983

Kommentar
Byggeår er hentet fra midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Standard
Normal god standard leilighet og normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se "Konstruksjoner" for informasjon om boligens tilstand.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking over stue som tekking for altan/terrasse til overliggende leilighet. Denne tekkingen er ikke besiktiget og utførelse/alder er ikke kjent.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag i metall. Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er passert på beslag. Stedvis noe malings/folieslipp i ende enkelte beslag rundt vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag skiftes ut, men eksakt tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegger for langsider/gavler i betong med stål fasadeplater utvendig og innvendig påforing med plater. Utfyllende isolerte bindingsverk i tre for deler av yttervegger, kledd med liggende kledningsbord.
Besiktiget fra bakkenivå (begrenset mulighet for besiktigelse).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Stedvis slitasje på overflater registrert, både for kledning og fasadeplater. Fasadeplater har enkelte deformasjoner, hovedsakelig for del over portal for kjørevei som går under blokka.
• Kledning er ført helt ned mot beslag/vannbrett, dette øker risiko for fuktopptrekk i endeved.
• Utvendig kledning har ingen/begrenset lufting.
• Åpning i utvendig komplettering for fasadeplater i rekkverk for balkong (sammenhengende med fasadeplater for yttervegg) øker risiko for fuktpåkjenning i yttervegg. Dette øker risiko for skjulte skader.
• Indikasjoner på fuktpåkjenning for dekke under balkong øker risiko for skjulte skader i vegg nedre del av vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold av kledning må påregnes. Manglende vedlikehold forkorter kledningens levetid.
• Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge eksakt tilstand for skjulte konstruksjoner. Dette vil normalt innebære bygningsmessige inngrep. Eventuelle tiltak baseres på resultat fra videre undersøkelser.
• Det er begrenset/ingen lufting ift. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret. Mangelfull lufting av yttervegger øker risiko for at det kan oppstå fuktskader, spesielt for boliger i fuktig klima (kyststrøk e.l). Ved eventuell utskifting av kledning/etterisolering utvendig bør det etableres lufting etter dagens krav.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må hele eller deler av kledning/fasadeplater skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eventuelle oppgraderinger må/bør gjøres med enighet i sameiet.







TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon over hoveddel av stue som takterrasse for leilighet i etasjen over. For øvrig del er det overliggende leilighet. Eksakt oppbygning av tak mot takterrasse er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2024 i stue/kjøkken.

TG 2 Vinduer - eldre

Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår for alle soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avvik for innsettingsdetaljer/omramming til vinduer. Økt risiko for fuktinntregning/fuktopptrekk.
Forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på isolerglass tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Vinduer/karmer er noe værslitt utvendig.
Vinduer hang noe og subbet på karm. Normalt for denne type vinduer fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forhold vedrørende innsettingsdetaljer/omramming til vinduer krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Konsekvens kan være nedsatt levetid for vindu og at fukt trenger inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner. Tiltak anbefales utført.
Vedlikehold må påregnes for enkelte vinduer/karmer Manglende vedlikehold forkorter levetiden til vindu og øker risiko for fuktskader.
Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer.









TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med profilert utførelse utvendig. Digital dørlås fra Yale.
Terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2024.

Tilstandsrapport



Paking til ytterdør var sprukket opp. Luftlekkasje ble ikke registrert, men dette kan være vanskelig å detektere sommerstid. Vurderes ikke som avvik da funksjon ble vurdert tilfredstillende, men fremtidig behov for utskifting av pakning må påregnes.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong mot vest. Adkomst fra stue/kjøkken.
Oppført med støpt dekke, der utførelse for eventuell tekking ikke er kjent. Spaltegulv av terrassbord over støpt dekke. Rekkverk i trevirke med liggende kledningsbord fasadeplater. Leggvegg med liggende kledningsbord mot nabo.
To stk motoriserte terrassemarkiser.

HMS-krav:
Forhold vedrørende rekkverk og sikkerhetsmessige forhold vurderes etter dagens krav (TEK17) iht. avhendingslova. Lovverker krever at avvik og konsekvens opplyses, men det skal ikke settes tilstandsgrad. -Rekkverk lavere enn dagens krav (100 cm).
Konsekvens:
Avvik fra dagens krav øker risiko for fall- og/eller klemrisiko. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav hvis registret avvik ikke avviker fra krav fra byggeår, men det vil fortsatt kunne være behov for tiltak basert på sikkerhetsmessige årsaker. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot bruksmønster og brukskrav fra kjøper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje for deler av overflater, spesielt for utvendig del av rekkverk der grad av slitasje er stor. Enkelte kledningsbord for rekkverk har vridd seg.
Spikere stikker opp fra treverk enkelte steder.
Eldre råteskade registrert for kledningsbord til rekkverk i underkant av beslag. Det ikke ble registrert pågående skadeutvikling.
Hull i fasadeplate for rekkverk i ende av balkong. Dette øker risiko for fuktpåkjenning og skader i rekkverk og tilliggende konstruksjoner.
Manglende inspeksjons- og rengjøringsmulighet for støpt dekke og eventuell tekking under terrassebord.

Etter helhetlig vurdering med utgangspunkt i avvik/tilstand for rekkverk og indikasjoner på fuktpåkjenning for støpt utkraget dekke for balkong (indikasjon på avvik for tettesjikt) gis konstruksjonen TG3 iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke TG3 avvik må det påregnes utskifting av råteskadet trevirke for rekkverk, utbedring av hull i fasadeplater for rekkverk og videre undersøkelser av forhold som indikerer fuktpåkjenning, der årsak kan være avvik for tettesjikt. Hvis det ikke utføres tiltak øker risiko for skadeutvikling, også med risiko for fuktpåkjenning for tilstøtende konstruksjoner.

Generelt vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold vil kunne forkorte levetiden til konstruksjonen og kan føre til utvikling av skader.

Tilstandsrapport






INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat. Parkett. Fliser.
Vegger: Panelplater. Malte glatte flater.
Himlinger: Malt glatte flater (betong).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjelder overflater på soverom:
• Det er påvist bruks- og slitasjemerker på overflater.
• Det er registrert enkelte fuktsvellinger i skjøt for laminatgulv. Kan ha oppstått ved gulvvask e.l.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.

Tilstandsrapport





Enkelte bruks- og slitasjemerker for overflater på soverom.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av elementer. Det er foretatt opprettinger for gulv i regi av dagens eier, med unntak av soverom.

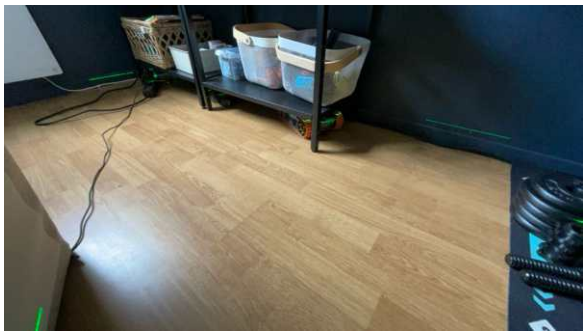
Avhendingslova krever at det måles etter skjevheter i to tilfeldige rom for hver etasje. Målingene er stikkprøvebasert og er begrenset av møbler/invetar o.l. ved befaring. Det kan derfor være større skjevheter enn det som er registrert. Det kan heller ikke utelukkes skjevheter i rom som ikke er målt.
1. etasje:
- På det midtre soverommet ble ble det målt høydeforskjeller på ca. 34 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 36 mm. Skjevheter gjelder hovedsakelig fra midten av rom mot yttervegg.
- På soverom mot entré ble det målt høydeforskjeller på ca. 35 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 46 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betydelige skjevheter for soverom registrert. Forhold vurderes å ha sammenheng med setninger/bevegelser i tidsperiode ved oppføring. Ingen synlige indikasjoner bevegelser i bygget i dag. Forhold gis i dette tilfelle TG2, da det ikke vurderes at skjevheter har årsak pågående svikt for fundamentering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved legging av nye gulvflater må det påregnes opprettinger på soverom.





TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Formpressede profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre fuktsvellinger i nedkant av dør til våtrom. Formpressede dører er utsatt for fuktsvellinger ved høy luftfuktighet. Forhold kan indikere at mekanisk avtrekk ikke har blitt benyttet med korrekt hastighet i forbindelse med dusjing e.l.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger/skader for å begrense videre utvikling av disse.



Dør til bad.

VÅTROM

1. LEILIGHETSPLAN > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med adkomst fra entré/gang. Våtrommet er oppgradert i X.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakskyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.

1. LEILIGHETSPLAN > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt betong i himling.

Tilstandsrapport



• Fuktskjolder og indikasjoner på vanndrypp med årsak i kondens registrert i himling over dusj. Forhold vurderes å ha sammenheng med mangelfull bruk av mekanisk avtrekk (lav viftehastighet e.l). Malingsflass ble ikke registrert, forhold gis derfor TG1.

1. LEILIGHETSPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

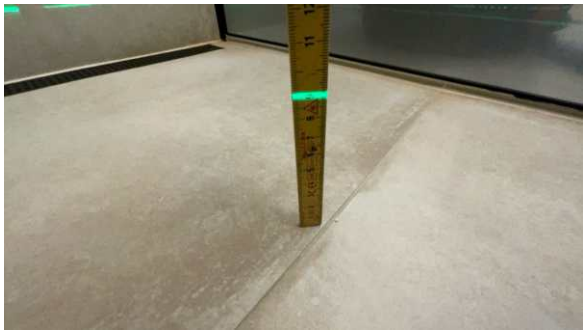
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

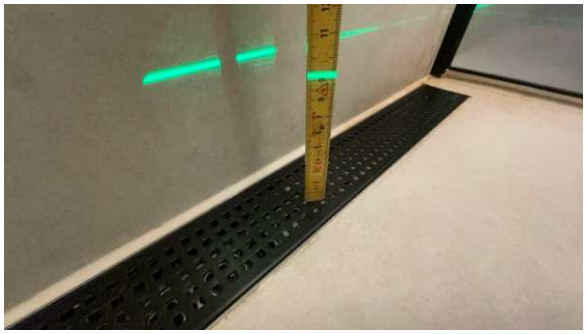
• Det er målt ca 14 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Ukjent om membran er ført opp ved terskel slik at krav er tilfredsstilt.
• Gulvet er tilnærmet flatt enkelte steder (også for deler av dusjnisje). Det er registrert motfall på gulv langs dusjvegg i glass utenfor dusjnisje. Ved vann direkte på overflater eller lekkasjevann utenfor dusjnisje må det påregnes å kunne oppstå vannansamlinger.
• Det er registrert indikasjoner på fuktpåkjenning for listverk rundt dør mot dusjsone. Årsak kan være vann på gulv som har oppstått når man har gått ut av dusj etter bruk. Ingen fukt i området på befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Det er ikke behov for strakstiltak.

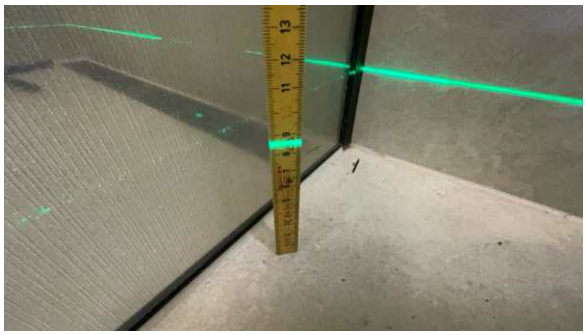
Tilstandsrapport





Referansemål for nivelleringslaser er 7,8 mm ved flislagt gulv ved dør.





1. LEILIGHETSPLAN > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne i dusjsone.
Membran: Smøremembran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er fremvist dokumentasjon med FDV for produkter som er benyttet og diverse bilder fra oppføring, men dokumentasjon tilfredsstiller ikke krav i NS3600.
Det er ikke påkrevd at utførende har eller leverer fra seg slik dokumentasjon, men "Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)" krever dette for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innhent dokumentasjon iht. krav i NS3600, om mulig.
Det er ikke nødvendig med strakstiltak utover eventuell innhenting av overnevnt dokumentasjon.





Liten skade på vannlås i sluk. Dette øker risiko for luftlekkasje som kan føre til kloakklukt fra sluk. Vurderes ikke som avvik da overgang mellom sluk og vannlås fremstå tett på befaring.

1. LEILIGHETSPLAN > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende dobbelservant. Speilskap. Speilbelysning. Vegghengt toalett. Dusjnisje med dusjopplegg på vegg og fastkarm i glass.

1. LEILIGHETSPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

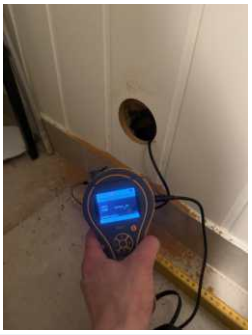
Mekanisk avtrekk med kanalvifte. Tilluft under dør. Kanalvifte slås på med bryter utenfor bad. Hastighet styres fra bryter på teknisk rom. Viftehastighet bør stå på høy hastighet ved bruk.

1. LEILIGHETSPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin, uten å påvise unormale forhold.
Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.





KJØKKEN

1. LEILIGHETSPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Rotpunkt med glatte fronter, laminat benkeplate og stål 1½ kum. Glassplater i farget utførelse for bakvegg over kjøkkenkum og platetopp. Belysning under overskap. Kjøkkenøy med benkeskap og åpne hyller for del mot stue.
Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.
Komfyrvakt.

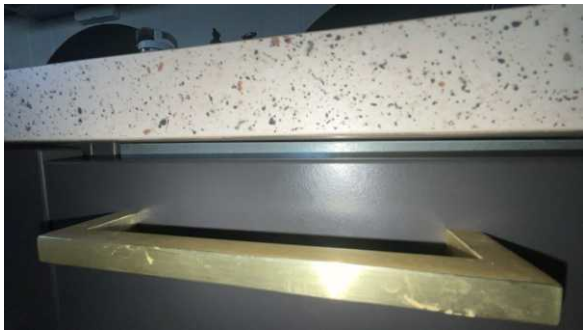
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade for hjørne til platetopp. Det er ikke gitt opplysning om at forhold påvirker funksjon for platetopp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnet skarpe kanter i glass for skadet del av platetopp anbefales det utskifting, selv om platetopp fungerer i dag.

Tilstandsrapport





Antydning til påbegynnende fuktsvelling i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin og ved kjøkkenkum. Vurderes ikke som avvik grunnet begrenset omfang, men tiltak for å hindre utvikling anbefales utført.

1. LEILIGHETSPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator plassert over kokesone med plasmafilter (omluft).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenventilator har ventilator med omluft (plasmafilter), men det er ingen forsert avtrekk i rommet. Forhold gis TG2 iht. NS3600, selv om dagens løsning fungerer tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å fjerne avvik iht NS3600 må det monteres forsert avtrekk i stue/kjøkken eller ventilator med utkast på yttervegg. Dette vurderes ikke økonomisk hensiktsmessig med dagens bruk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

I inspeksjonsluke på teknisk rom er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran og vannmåler.
Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system. Ved lekkasje på rør vil vann kunne renne ut i kjøkkeninnredning, uavhengig av at det er vannstoppsystem i selve innredningen (denne er tilkoblet etter utett tilslutning for varerør og innerrør).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres tetting mellom innerrør og ytterrør for rør-i-rør system.

Tilstandsrapport





Manglende tett avslutning for rør-i-rør i kjøkkeninnredning.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.



Plastsluk med synlig mansjett i gulv for teknisk rom. Deler av overflødig mansjett bør kappes bort (liten del rundt randsone til klemring burde være igjen for senere inspeksjon).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler i vindu, ventil i terrassedør eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad med kanalvifte som styres fra teknisk rom. Kjøkkenventilator med plasmafilter.

Tilstandsrapport



Det var enkelte dryppmerker fra overganger til kanalvifte. Ingen indikasjoner på fukt e.l i området på befaring. Følg med på eventuell utvikling.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

På teknisk rom er det opplegg for vaskemaskin. Her er det fliser på gulv m/oppbrett på vegger, sluk i gulv for håndtering av eventuelt lekkasjevann og synlig membran ved inspeksjon av sluk.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på varmepumpe i løpet av siste to år. Forhold gis TG2 iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumetansjon på service må fremvises, hvis dette er utført. Er det ikke utført service må dette utføres for å lukke avviket.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, datert 2013. Utstyrt med vegghengt ekspansjonskar.

Tilstandsrapport



Ekspansjonskar. Denne skal trykktestes årlig, da manglende trykk kan føre til funksjonssvikt.

TG IU Varme, generelt

Beskrivelse

Oppvarming med: Strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Luft-til-luft varmepumpe. Gulvvarme. Panelovner.
Varme i gulv for (opplyst av eier): Entre/gang, stue/kjøkken, bad og teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin. Deler av gulvvarme består av varmefolie.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

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

Sikringsskap med overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning.
I hovedsak skjult ledningsnett.

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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?
Ukjent



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert. Området består generelt av fjell og sprengsteinsfylling.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeår, tilkoblet offentlig nett. Utførelse er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vann og avløp fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vann- og avløpsanlegg.

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.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger i område registrert med aktsomhetsgrad Moderat til lav i henhold til NGU sitt aktsomhetskart for radon. Radon vurderes ikke relevant for denne leiligheten, da det er åpen konstruksjon mot underliggende parkeringsanlegg/kjørevei under hele leiligheten.

Røykvarsler.

Det ble ikke registrert brannslukningsapparat på befaring (leietaker ikke til stede). Det må sikres at det foreligger brannslukningsapparat som er nyere enn 10 år ved omsetning av boligen.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

104 m²/99 m²

4-roms leilighet i terrasseblokk: Teknisk rom, Entré, 3 Soverom, Bad, Garderobe, Stue/kjøkken, Bod

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 bygninger

Kr 3 150 000

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	**3 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 300 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger gitt i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter, estimert	Kr.		22 000
Stipulert forsikringspremie, estimert	Kr.		5 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, vegger, balkong.) og oppgaver som omfatter f.eks. maling og overflatebehandling, fordelt over flere år)	Kr.		30 000
Velavgift (For 2025).	Kr.		6 500
Garasjeutvalget (drift/økonomi av garasjen)	Kr.		3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**66 500**

Teknisk verdi bygninger

4-roms leilighet i terrasseblokk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	850 000
Sum teknisk verdi - 4-roms leilighet i terrasseblokk	Kr.		**3 150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 150 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 150 000**

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

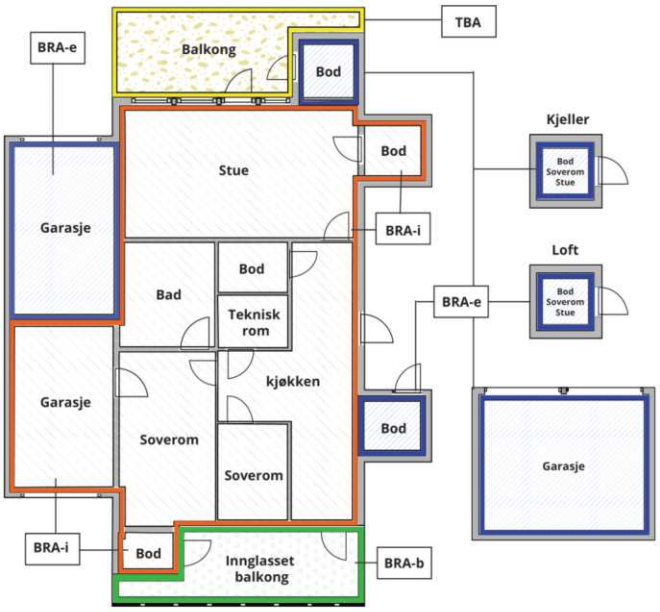
Hva er måleverdig areal?

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

4-roms leilighet i terrasseblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. leilighetsplan	99	5		104	14
SUM	**99**	**5**			**14**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. leilighetsplan	Teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin, entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, garderobe, stue/kjøkken	Utvendig bod ved inngangsparti	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt ca 2,36 m i stue.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Balkong på ca 13,5 m².

Gulvareal for utvendig bod er oppmålt til ca 5,5 m².

Det gjøres oppmerksom på at teknisk rom m/opplegg for vaskemaskin ikke er vurder som et våtrom i rapporten, da det ikke er installasjoner for bruksvann i rommet. Hvis det monteres Innstallasjon for bruksvann på rommet (utslagsvask el.), vil rommet iht. dagens regelverk på fremtidig tidspunkt bli vurdert som våtrom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Midlertidig brukstillatelse for terrassehus er gitt 19.08.1983. Godkjent melding om tak over inngangsdør 13.08.2008.

Det er ikke oversendt tegninger for boligblokk i megleropplysninger bestilt fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: For utfyllende opplysninger vedrørende håndverkertjenester - se "Vedlikehold/påkostninger" på side 5.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Petter Kristoffersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	56	231		1	355 m²		Ikke relevant

Adresse
Fjellveien 10

Hjemmelshaver
Bråthen Runar

Eierandel
1 / 6

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig med private stikkveier i vellet. Pliktig medlemskap i velforening.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Ringerike Kommune.
Boligbebyggelse - nåværende.

Reguleringsplan:
3305 282-01 Bålerudmarka (14.6.2010) Blokkbebyggelse

Planid 496 er igangsatt i nærområdet.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier tomtegrunn og bygningsmasse sammen, men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon.
Sameiet opplyses å være sovende, men det skal være et velfungerende vel.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	26.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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.

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.

Forutsetninger

•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.

•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 funksjonstid: 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•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: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260087
Addresse	Fjellveien 10		
Postnr.	3518	Sted	HØNEFOSS
Selgers navn	Runar Bråthen		

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

Navn på fullmektig:

Runar Bråthen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Siden 2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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:

Total renovert av Rørlegger murer og elektriker

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:

Boligmappa

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Av murer

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Av murer

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:

Av Elektrikker se boligmappa

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:

Ligger i boligmappa

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

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

Alt av rør er nytt i leiligheten

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:

Boligmappa og privat mail

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

Beskrivelse:

Skjeve gulv på soverom! Resten er rettet opp under oppussingen

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 faglært, og av hvem:

Byttet dører og vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hønefoss snekker og tømrerfirma

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:

Alt er gjennomgått ved oppussing

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:

I boligmappa

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

Av hvem?:

Føie i desember tror jeg

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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

Beskrivelse:

Byttet til større vinduer

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Elbil lader

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Boligmappa

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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 21.05.2026

Signert av *Runar Bråthen*

Initialer selger:
R B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Fjellveien 10

Nabolaget Heradsbygda - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Helgerud skole (1-7 kl.) 231 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 16 klasser	6 min 2.9 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	9 min 5.2 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	12 min 6.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sollia Borettslag gjesteladere	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppenåsen Linje 222, 241	4 min 0.3 km
Hønefoss stasjon Linje F4	8 min 4.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

BARNEHAGER

Heradsbygda barnehage (0-5 år) 57 barn	9 min 0.8 km
Veien barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 2.7 km
Hønefoss barnehage (1-5 år) 116 barn	9 min 5.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Heradsbygda	15 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	8 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

Kuben Senter	9 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	8 min
Kuben Vinmonopol	9 min

SPORT

Helgerud skole	7 min
Heradsbygda stadion	20 min
Sporty24 Hønefoss	9 min
EVO Hønefoss	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

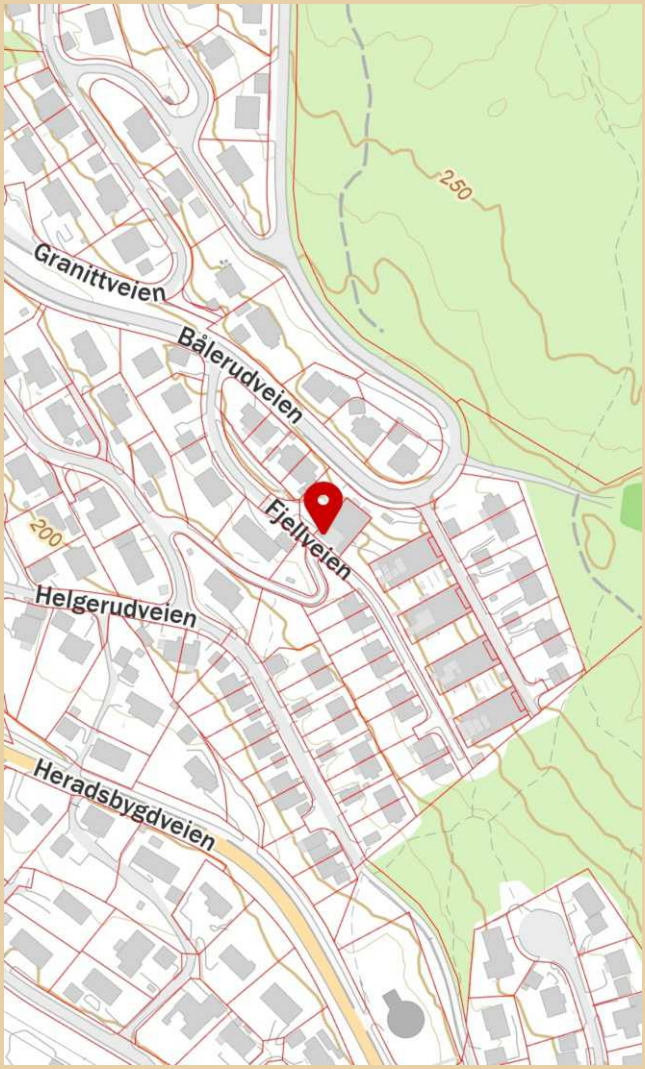
Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

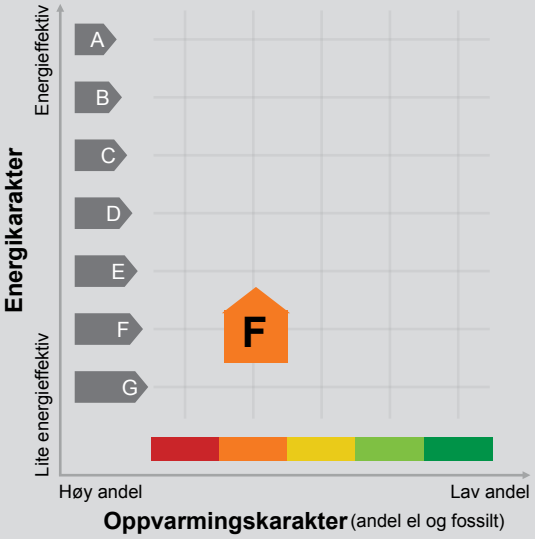
- Egen bil
- Buss



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

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellveien 10
Postnummer	3518
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	231
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159283895
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	92f2409a-67d5-4a05-b021-9c869904c5a7
Dato	25.07.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Fjellveien 20 3518 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

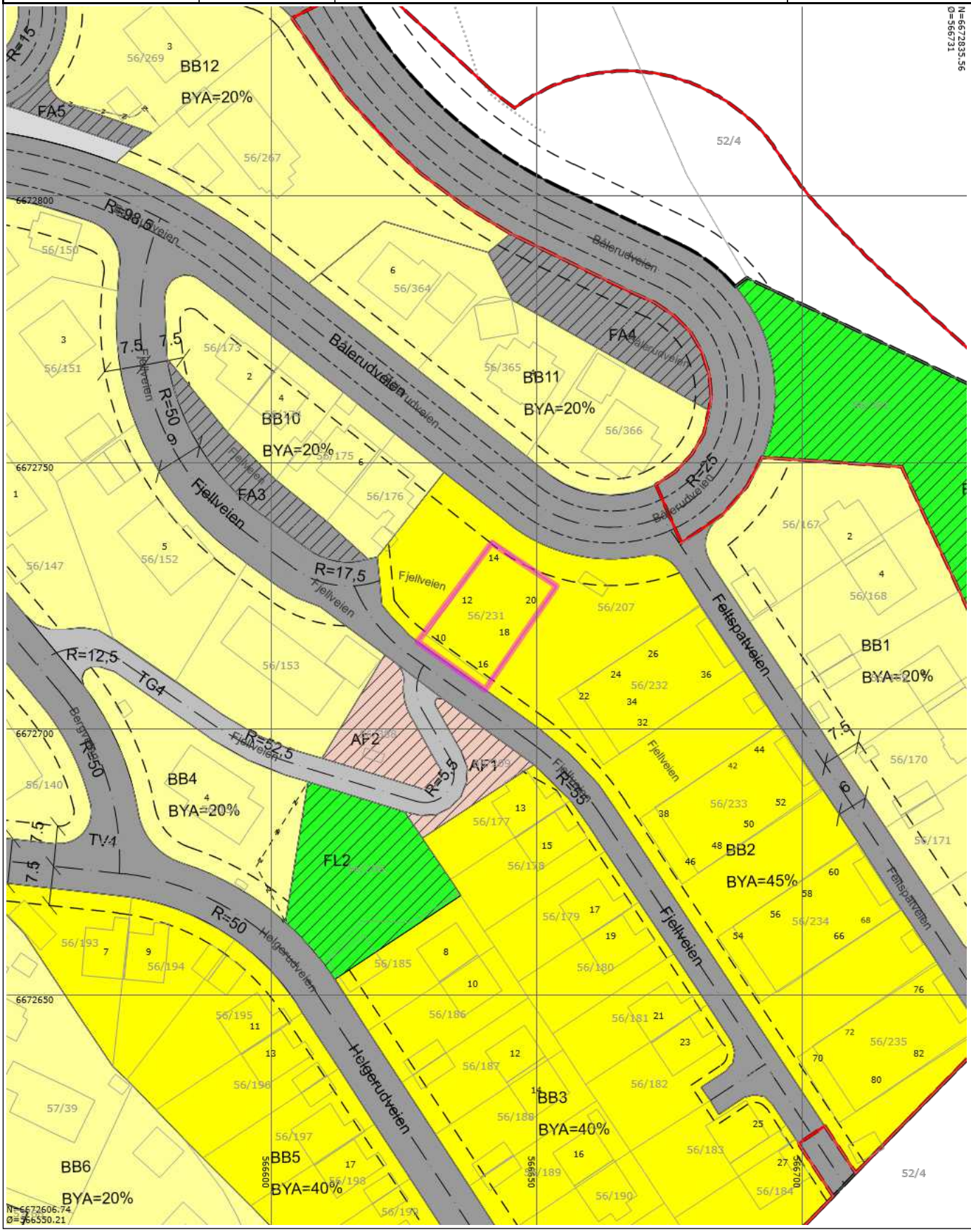
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Brannventil
- Sluk
- Overvannsledning
- Udefinerte bygg
- Trapp
- Gang- og sykkelveg
- Privatveg gatenavn.
- Husnummer.
- Matrikkelnummer..
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense god nøyaktighet
- Frittstående mur
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Traktorveg
- Kum
- Stengeventil
- Vannledning
- Bolig
- Byggetiltak
- Veg
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Mast
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Påkoplingspunkt
- Spillvannsledning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Riving
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Fjellveien 20 3518 HØNEFOSS			
Annen info:	Bålerudmarka			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummer.
Eiendomsgrense	PblTiltak	Udefinert bygning
Bygning	RpOmråde igangsatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
RpGrense	RpGrense	RpFormålgrense
Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense	Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje	Regulert kant kjørebane	Måle- og avstandslinje
Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse	Blokkbebyggelse
Kjøreveg	Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg
Felles avkjørsel	Felles lekeareal	Annet fellesareal
Gang- og sykkelveg	Veg	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Traktorveg midtlinje	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Matrikkelnummer.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**56**	**231**	**0**	**6**	Fjellveien 20, 3518 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	354.6m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3305 282-01	Bålerudmarka (14.6.2010)	Blokkbebyggelse	354.6m^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 496 er igangsatt i nærområdet.

RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
for reguleringsplan nr 282-01 BÅLERUDMARKA

Utarbeidet av Ringerike kommune, plan- og bygningstjenesten 15.12.2000
Sist revidert av Ringerike kommune, Miljø- og arealforvaltning 01.03.2010

Planoppstart vedtatt av planutvalget 10.05.99 sak 0091/99, kunngjort 15.05.99
Forhåndshøring i perioden 18.12.00 - 15.01.00
1.gangs behandling i planutvalget 02.07.01, sak 01/0108
Offentlig ettersyn i perioden 07.07.01 - 01.09.01
Ny 1 gangsbehandling i planutvalget 05.03.07 sak 36/07
Ny offentlig ettersyn 05.03.07 - 16.04.07
Begrenset ettersyn 24.09.09 - 14.10.09
2.Gangsbehandling i Hovedkomiteen 14.12.09, sak 120/09
Vedtak i kommunestyret 18.02.10, sak 15/10

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01	Mindre endring: Fjerning av eiendomsgrenser i BB26 a, ingen endringer av bestemmelsene.	14.06.10	

§ 1. Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsplangrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål (Pbl §25):

BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger med tilhørende anlegg
  - *Frittliggende småhusbebyggelse*
  - *Konsentrert småhusbebyggelse*
  - *Blokkbebyggelse*

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER
- *Kjøreveg*
- *Annen veggrunn*
- *Gang- og sykkelveg*

SPESIALOMRÅDER
- *Friluftsområder*
- *Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet*
- *Frisiktsone ved veg*

FELLESOMRÅDER
- *Felles avkjørsel*
- *Felles lekeareal for barn*
- *Fellesareal for garasjer*
- *Annet fellesareal*

De ulike formålene er vist på plankartet

FORMÅLSBESTEMMELSER
DET ENKELTE FORMÅL MED UNDERFORMÅL

§ 2. Byggeområder

§ 2.0 Fellesbestemmelser for byggeområder

1. Formål

Områdene BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, BB6, BB7, BB8, BB9, BB10, BB11, BB12, BB14, BB15, BB16, BB17, BB18, BB19, BB20, BB21, BB22, BB23, BB24, BB25, BB26a, BB26b, BB26c, BB26d, BB26e, BB28, BB29,BB30, BB31, BB32, BB33, BB34, BB35, BB36, BB37 og BB38 skal nyttes til formål byggeområde, underformål boliger.

2. Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (%BYA) og skal maksimalt være som angitt på plankartet.

3. Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet. Bygninger skal ikke plasseres nærmere veg enn byggegrense viser. Garasjer tillates plassert inntil 1,0 m fra nabogrense.

4. Utforming, plassering og høyde på gjerde

Det er tillatt å oppføre gjerde. Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i utkjørsler og vegkryss. Gjerde skal plasseres i nabogrense og kan utenom frisiktsonene ha en høyde på inntil 1,0 m.
I frisiktsone som er vist på plankartet, samt i øvrige kryss og i utkjørsler, kan gjerde ha høyde inntil 0,5 m.

5. Parkeringsdekning

Parkeringsdekning skal være som angitt i gjeldende parkeringsbestemmelser

6. Radon

Det skal gjennomføres bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass i samtlige boliger - såfremt det ikke for den enkelte tomt er gjennomført radonundersøkelser av byggegrunnen som dokumenterer at dette ikke er nødvendig.

7. Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas.

I BB 26 skal det legges til rette for trinnfri adkomst mellom hver enkelt bolig og den tilhørende garasje/carport/biloppstillingsplass.

8. Eksisterende bebyggelse som inngår i planen

Enkelte eksisterende bygninger innenfor planområdet er i strid med planen. Det er på plankartet i område BB6 angitt med eget symbol hvilke av disse som tillates gjenoppført etter eventuell skade selv om beliggenhet vil være i strid med byggegrensene i planen.

9. Kulturminner
Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles.

§ 2.1 Byggeområde – boliger - frittliggende småhusbebyggelse

1. Boligtype
I område BB1, BB4, BB6, BB7, BB8, BB9, BB10, BB11, BB12, BB14, BB15, BB16, BB17, BB18, BB19, BB20, BB21, BB22, BB23, BB24 og BB25 og BB26 b, d og e kan det bygges eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ha bruksareal (BRA) inntil 65m2 beregnet etter NS 3940. To og to eiendommer kan bebygges med en tomannsbolig, der dette gir bedre utomhusarealer for begge.

2. Byggehøyde
For bolig skal Maksimal byggehøyde for møne er 9,0 m og for gesims 6,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. For takoppbygg o.l kan det tillates større gesimshøyde. Mønehøyde og retning er angitt på planen.

For garasje/carport/uthus er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne målt fra innkjøring til garasje/ carport. Garasje/carport/uthus kan vurderes å bygges med underetasje, men den kan ikke benyttes som oppholdsrom.

3. Takform og vinkel
Boligene skal ha saltak, valmet tak eller halvvalmet tak med takvinkel 30 - 45 grader. Loft med takoppbygg / ark med takvinkel 30 - 45 grader er tillatt.
I BB26 b,d og e skal husene ha saltak med takvinkel 27-45 grader.

Garasje/carport/uthus kan ha saltak med takvinkel 27-45 grader, evt. pulttak med takvinkel 6-18 grader. Det kan vurderes flatt tak. Helningsvinkel må ikke overskride hovedbygningens vinkel.

4. Kotehøyde for møne
Maksimal kotehøyde for møne er anvist i reguleringsplanen.

5. Garasjeplassering i forhold til vei og i forhold til grenser
Garasje/carport/uthus kan plasseres min. 1,0 m fra eiendomsgrense og i henhold til gjeldende byggegrense.

6. Husplassering og byggegrenser
I BB 26 b, d og e kan husene plasseres som vist på plankartet, men den viste kontur er skjematisk, og ikke bindende i detalj. Kommunen kan godkjenne annen plassering i byggesaksbehandlingen, men det bør ikke avvike vesentlig i forhold til planen.

7. Støttemur
I BB 26 b kan det lages en støttemur som det fremgår av plankartet med en maksimal synlig høyde på 2 m, og en kotehøyde som anvist på plankartet. Den skal være av naturstein og det skal tilsås eller beplantes slik at virkningen av muren dempes. Støttemuren skal sikres med gjerde. Det er merket av et område utenfor muren som skal benyttes til å fylle opp og tilsås slik at muren ikke blir så synlig.

§ 2.2 Byggeområde - Boliger - Konsentrert småhusbebyggelse

1. Boligtype
I områdene BB3, BB5, BB26a, BB26c, BB28, BB29,BB30, BB31, BB32, BB33, BB34, BB35, BB36 og BB37 kan det bygges eneboliger, enebolig med sekundærleilighet, tomannsbolig, tre- og firemannsbolig, kjedehus, rekkehus og atriumhus.

2. Byggehøyde
For bolig skal Maksimal byggehøyde for møne er 9,0 m og for gesims 6,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. For takoppbygg o.l kan det tillates større gesimshøyde. Mønehøyde og retning er angitt på planen.

For garasje/carport/uthus er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne målt fra innkjøring til garasje/ carport. Garasje/carport/uthus kan vurderes å bygges med underetasje, men den kan ikke benyttes som oppholdsrom.

3. Takform
Boligene skal ha saltak eller pulttak med takvinkel 27 - 45 grader. Loft med takoppbygg /ark med takvinkel 27 - 45 grader er tillatt. Pulttak med takvinkel 6 – 18 grader kan tillates, så fremt det gjennomføres ensartet innenfor samme delfelt. I BB26 a og c skal husene ha saltak med takvinkel 27-45 grader.

Garasje/carport/uthus kan ha saltak med takvinkel 27-45 grader, evt. pulttak med takvinkel 6-18 grader. Det kan vurderes flatt tak. Helningsvinkel må ikke overskride hovedbygningens vinkel.

4. Kotehøyde for møne
Maksimal kotehøyde for møne er anvist i reguleringsplanen.

5. Garasjeplassering i forhold til vei og i forhold til grenser
Garasje/carport/uthus kan plasseres min. 1,0 m fra eiendomsgrense og i henhold til gjeldende byggegrense.

6. Husplassering
I BB 26 a og c kan husene plasseres som vist på plankartet, men den viste kontur er skjematisk, og ikke bindende i detalj. Kommunen kan godkjenne annen plassering i byggesaksbehandlingen, men det bør ikke avvike for mye i forhold til planen.

§ 2.3 Byggeområde - Boliger - Blokkbebyggelse

1. Boligtype
I område BB2 og BB38 kan det bygges blokker/terrassehus.

2. Byggehøyde
I område BB2 er maksimal byggehøyde for møne 14,0 m og for gesims 14,0m over gjennomsnittlig terrengnivå.
I område BB38 er maksimal byggehøyde for møne 9,0 m og for gesims 9,0m over gjennomsnittlig terrengnivå.
For garasje/carport/uthus er maksimal byggehøyde 5,0 m for møne og 3,5 m for gesims.

3. Takform
Blokkbebyggelsen skal ha flate tak.

§ 3. Offentlige trafikkområder

§ 3.0 Felles bestemmelser for offentlige trafikkområder

1. Tekniske planer
Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av kommunen.

2. Vegstandard
Vei med tilhørende avkjørsler o.l skal være utformet med en standard som det fremgår av gjeldende kommunalteknisk veinorm.

3. Utførelse av terrengbehandling
Terreng som er berørt av utbygging skal maskinplaneres med stedlige masser og tilsåes.

§ 3.1 Kjøreveg
Områdene TV 1-4 skal nyttes til offentlig kjøreveg, inkludert grøft, skjæring, fylling og lignende

§ 3.2 Annen veggrunn
Områdene TA1, TA2, TA3 og TA4 nyttes til grøft, skjæring, fylling, snøopplag o.l.

§ 3.3 Gang/sykkelveg
Området TG 1-5 skal nyttes til offentlig gang/sykkelveg, inkludert grøft, skjæring, fylling og lignende.

§ 4. Spesialområder

§ 4.1 Friluftsområder

1. Virksomhet
Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde i SFr1.

2. Bygg og anlegg
Bygninger og anlegg tillates som hovedregel ikke oppført i friluftsområdene. Mindre bygninger og mindre anlegg som støtter opp under områdets bruk som friluftsområde, kan tillates. Akebakker o.l til bruk for nærområdet kan tillates opparbeidet i friluftsområdet.

3. Friluftsområde SFr1
- Skogsdrift tillates i friluftsområde SFr1, men skogsdriften må foregå på en slik måte at ikke områdenes verdi som friluftsområde ødelegges. Skal vegetasjon fjernes eller plantes, skal dette skje i henhold til en skjøtselplan som fremmes overfor og godkjennes av Ringerike kommune. Naboer skal gis uttalerett til en slik plan.
- VA og kabel-trasé fra felt BB26 kan gå gjennom SFr1

§ 4.2 Frisiktsone ved veg
I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum.

§ 4.3 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Området Sva1 er avsatt til bygg og anlegg for kommunalteknisk virksomhet.
Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal og skal være maksimalt 35 % BYA.

§ 5. Fellesområder

§ 5.0 Felles bestemmelser for fellesområder

1. Formål

Områdene skal nyttes til formål fellesområder, med underformål som angitt på plankartet. De er felles for boligene som angis for hvert område, og skal eies som ideelle andeler som følger boligene. Fremtidig skjøtsel og vedlikehold påhviler hjemmelshaverne i fellesskap i henhold til privatrettslige avtaler som skal besørges av utbygger.

Fellesarealene skal være til benyttelse for samtlige beboere i Bålerudmarka.

2. Opparbeiding

Valg av standard, samt drift og vedlikehold er opp til deltakerne i fellesarealet.

3. Eiendommer som er deltakere

Områdene FL5, FL15, FL16 og AF5 er felles for alle boligene innenfor BB26.

FG4 er felles for firemannsboligene i BB26a.

FL9, FL10, FL11, FL17, FA11, FA12 er felles for BB28,BB29, BB30, BB31, BB32, BB33

FL12, FL13, FL14, FG1, AF4, FG2, FG3 er felles for BB34, BB35, BB36, BB37, BB38

AF2, FL3, FA1, FA3 er felles for BB4,BB8, BB9

FL2 er felles for BB3,BB5, BB6, BB7

FA3, AF1 er felles for BB1, BB2, BB10

FA4, AF3 er felles for BB11, BB12, BB14, BB15, BB16, BB17

FL4, FL6, FL7, FL8, FA7, FA9 er felles for BB18, BB19,BB20,BB21, BB22, BB23, BB24, BB25

§ 5.1 Felles avkjørsel

1. Funksjon

Felles avkjørsler skal betjene eiendommene som avkjørselen er felles for, og være åpen for allmenn ferdsel.

2. Eiendommer som er deltakere

Området FA5, FA6, FA8, FA2, er regulert til felles areal for de eiendommene som har denne vegen som sin adkomst og for de andre er det som anvist i § 5.0 pkt 3.

3. Opparbeiding

Valg av standard ved opparbeiding, samt drift og vedlikehold er opp til deltakerne i fellesarealet.

§ 5.2 Felles leikeareal for barn

1. Funksjon
Områdene FL 1-17 skal nyttes til leikeareal for barn.

2. Eiendommer som er deltakere
Alle områder avsatt til felles leikeareal for barn skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Se § 5.1 pkt. 3 angående fordelingen av fellesområdene.

3. Opparbeiding
Ved nyetablering skal leikeareal opparbeides, tilsås og utrustes med minimum 1 sandkasse og 1 lekeapparat type huske, sklie, klatrestativ eller lignende.
Dette gjelder ikke områdene FL1 og FL17 hvor det er avsatt plass til ballspill. Ballbane er vist som illustrasjon, plasseringen er ikke bindende.
Videre valg av standard / opparbeiding, samt drift og vedlikehold, er opp til deltakerne i fellesarealet.

FL 5 skal opparbeides slik at flest mulig sikres tilgjengelighet til område og lekeapparatene, og være en lekeplass som er universelt utformet med hensyn på tilgjengelighet.
Lekeapparatene bør være slik at flest mulig klarer å benytte seg av dem.

§ 5.3 Fellesareal for garasjer

1. Funksjon
Områdene FG 1-4 skal nyttes til felles parkering og garasjeanlegg. Området kan også nyttes til andre felles bygg / funksjoner for beboerne.

2. Eiendommer som er deltakere
Arealet er felles for den tilgrensende boligbebyggelsen.
FG4 er felles parkering for område BB26a.

3. Opparbeiding
Valg av standard ved opparbeiding, samt drift og vedlikehold, er opp til deltakerne i fellesarealet. Garasjer skal tilpasses omkringliggende bebyggelse i form, farger og materialbruk.

3. Utnyttingsgrad
Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal, og skal være maksimalt 75 % BYA.
Parkeringsplasser inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

4. Byggehøyde
Byggehøyde beregnes i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå, og skal maksimalt være 5,0 m.

§ 5.4 Annet fellesareal

1. Funksjon
Områdene AF1, AF2, AF3 og AF4 er som en grønn lunge og beboerne kan drive skjøtsel av skogen eventuelt. Område har ellers ingen spesiell funksjon.

har ingen spesiell funksjon, men er et fremtidig potensiale.

3. Opparbeiding
Valg av standard ved opparbeiding, samt drift og vedlikehold, er opp til deltakerne i fellesarealet.

BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE, ENDRING, PLANKRAV OG LIGNENDE

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

1. Ferdigstillelse av ballplass i område FL1
Det vil ikke bli gitt igangsettingstillatelse for noen bygninger i de ubebygde feltene BB26a, BB26b, BB26c, BB26d og BB26e før ballplassen i område FL1 er prosjektert og finansiering avklart.
Det vil ikke bli gitt brukstillatelse for noen bygninger i de ubebygde feltene BB26a, BB26b, BB26c, BB26d og BB26e før ballplassen i område FL1 er opparbeidet, og klargjort til den bruk den er ment for.

2. Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer
Dersom kommunen skal overta nye tekniske anlegg, må utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen, og godkjenning av tekniske planer foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.
De kommunaltekniske anlegg innenfor BB26, som skal overtas av Ringerike kommune, skal være godkjent og overlevert til Ringerike kommune før det gis midlertidig brukstillatelse på boligene i BB26.

3. Brannvann
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstiller brannvesenets krav.

4. Fellesanlegg som skal overtas av beboerne i feltet
Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger i områdene BB26a, BB26b, BB26c, BB26d eller BB26e før følgende anlegg er i samsvar med det som er beskrevet i reguleringsbestemmelsene:

- Felles lekeareal FL 5
- Felles lekeareal FL15.
- Felles lekeareal FL16

5. Støttemur
Hvis det skal opparbeides støttemur i BB26b skal denne opparbeides før brukstillatelse gis for bygninger i dette området.

Til informasjon (ikke del av planens juridisk bindende bestemmelser):

Ballplass i område FL1
Ferdigstillelse av ballplass i område FL1 inngår som del av avtale mellom Ringerike kommune og Block Watne AS, datert 01.11.2002.

Bålerud vel - Husregler

1. Hver eier/leier plikter å sørge for ro og orden i sin bolig/seksjon mellom klokken 22:00 og 07:00 på hverdager, dette gjelder også i trappeoppganger og i garasjeanlegget. Arbeid i boligen/seksjonen skal i hovedsak foregå på hverdager. Det ønskes helt ro på søn- og helligdager, mens det på lørdager må være ro før klokken 09:00 og etter klokken 17:00.

2. Banking av tepper skal ikke foretas gjennom vinduer eller på terrasser, slik at det sjenerer andre.

3. Vask må bare henges til tørk på stativer og på egen terrasse/hage og anordnes slik at det ikke sjenerer andre.

4. På gårdsplass, trappeoppganger og på fellesarealer for øvrig må det ikke anbringes brensel, vogner, leker, sykler eller annet som er til sjenanse for andre. Bruk av rullebrett, sparke fotball eller unødvendig bruk av moped, er ikke tillatt på området.

5. Biler og andre motorkjøretøyer skal plasseres i tildelt garasjeplass, eller på områdets oppstillingsplasser.

6. I garasjeanlegget og på oppstillingsplassene skal kjøretøyene stå på oppmerkede plasser. Settes noe annet på tildelt garasjeplass, skal det skje i god orden. Fartsgrensen i garasjeanlegget må overholdes.

7. Det er ikke tillatt med åpen ild, eller åpent lys i garasjeanlegget eller bod. Det er ikke tillat med grilling med kull på terrassen. Kun gass eller elektrisk grill.

8. Avfall/søppel henlegges i dertil oppsatte container eller stativer.
   Hver enkelt husstand skal sortere og henlegge dette på en forsvarlig måte.
   Store mengder papp, juletrær og lignende som ikke inngår i kildesortering skal leveres på avfallsanlegget av den enkelte beboer.
   OBS: Rydd etter deg ved søppelcontainerne.

9. Hvert enkelt sameie bestemmer selv om det er lov å ha kjæledyr i sameiet.
   Når hund er ute på området, skal den alltid holdes i bånd.
   Under lufting skal plastpose alltid medbringes, for oppsamling av etterlatenskaper og urinering skal ikke foregå på annenmanns eiendom.
   Det er ikke tillatt å sette hund i bånd alene ute, eller på terrasser, slik at den blir stående til andres sjenanse.

10. Hvis boligen forlates for lengre tid i den kalde årstid, skal det settes på så mye varme at ikke vannrør og lignende fryser.

11. Hver husstand har ansvaret for måking av snø utenfor egen inngang og en trapp ned mot garasje.

HUSK:
ORDEN, RENSLIGHET OG VENNLIG OPPTREDEN
SKAPER HYGGE OG TILFREDSHET I FELLESSKAPET!

Bålerud velforening - Vedtekter

§ 1 Navn

Foreningens navn er Bålerud Velforening (BV).

§ 2 Formål

2.1 Velforeningens formål er å ivareta og organisere vedlikehold av fellesarealer og ellers gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter. Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

2.2 Foreningen skal ivareta natur- og miljøvernhensyn i foreningens virkeområde og i den daglige drift.

§ 3. Fellesområder

3.1. Velforeningen eier følgende fellesområder:
Lekeplass i enden av Feltspatvn. Gnr/Bnr 56/206
Garasjeanlegg Fjellvn. Gnr/Bnr 56/207
Lekeplass Gnr/Bnr 56/209
Skråning ved Fjellvn. 2-8 Gnr/Bnr 56/210

3.2. Ansvar for fellesområdene fordeles slik:
Alle beboere, under ledelse av styret.
Styret fordeler midler til opparbeidelse og vedlikehold av fellesområdene.

§ 4 Medlemskap

4.1. Enhver boenhet i Fjellveien, unntatt nr. 1, 3, 5, 7, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 og 27 er pliktig medlem i velforeningen.
Det pliktige medlemskapet følger av:
– Heftelser tinglyst på eiendommen.

4.2. Eierne er pliktige til å være medlem av velforeningen, samt på en lojal måte følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra generalforsamlingen.

4.3. Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles om kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingenter og avgifter, inntrer fra og med overtagelsen av eiendommen.

§ 5 Velkontingent

5.1. Medlemmene må betale årlig velkontingent og og garasjeavgift og ellers delta i nødvendig finansiering av foreningens virksomhet og oppgaver.
Generalforsamlingen fastsetter kontingenten og garasjeavgiften som innbetales innen en fastsatt frist.

Dette skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt som følge av utgifter til vedlikehold av fellesarealer/garasjeanlegg og tiltak av felles trivselsmessig karakter.

I tillegg kommer en forholdsmessig andel av administrasjonskostnadene.

5.2. Medlemmer som ikke har betalt sin velkontingent innen fastsatt frist, vil etter purring bli innklaget for Ringerike Forliksråd med krav om rettslig innkreving av utestående velkontingent. Dersom forliksrådet ikke avgjør saken, vil velforeningen ta ut stevning for retten.

§ 6 Generalforsamling

6.1. Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes innen utgangen av februar måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. I varselet skal det også angis innen hvilken frist forslag til saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være innsendt til styret. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen, og skal sendes til medlemmene minst én uke før møtet. Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

6.2. Alle foreningens medlemmer har adgang til generalforsamlingen. Generalforsamlingen er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme per boenhet, og stemmegivning kan skje ved skriftlig fullmakt. Stemmeberettigede skal registreres ved generalforsamlingens start, registreringen skjer ved håndsopprekning. Et medlem kan kun møte med en fullmakt.

6.3. Generalforsamlingen behandler:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av dirigent og referent
3. Årsberetning
4. Godkjenne regnskap og behandle revisors beretning
5. Godkjenne budsjett og fastsetting av kontingent
6. Innkomne forslag
7. Valg

6.4. Dirigenten behøver ikke være medlem i foreningen.

6.5. På generalforsamling velges velforeningens styre, som skal bestå av 5 medlemmer. Alle verv velges for ett år.
Leder velges på generalforsamlingen.
Styrets medlemmer fordeles slik:
Hver terrasseblokk stiller med en representant til styret. Navn på representanter som stiller, må være styret i hende innen forslagsfristen, se § 6.1.
Vervet sekretær konstituerer styret selv, på første styremøte etter generalforsamlingen.
Videre skal generalforsamlingen velge 2 representanter til å godkjenne og signere protokollen.

6.6. Votering ved valg skal foretas skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det. På generalforsamling treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet skal saken utsettes. Endringsforslag må fremmes skriftlig.
Generalforsamlingens beslutninger, og dissenser som forlanges protokollert, sendes samtlige medlemmer.

§ 7 Ekstraordinær Generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 10 medlemmer kommer med skriftlig krav om det. Generalforsamling skal holdes snarest mulig etter at krav er framsatt skriftlig til styret. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinær generalforsamling jfr. § 6. Innkallingsfristen er dog 14 dager.

§ 8 Velforeningens styre

8.1. Velforeningen ledes av et styre som skal lede foreningens virksomhet. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen og fremme dens formål etter disse vedtekter.

8.2. Styret skal:

- sørge for vedlikehold og drift av fellesområdene nevnt i § 3.
- iverksette generalforsamlingens vedtak og bestemmelser, herunder vedtak rettet mot et medlem som unnlater å betale kontingenten
- stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
- forvalte velforeningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi og medlemsfortegnelse
- sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret, ut fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives.

8.3. Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på generalforsamlingen. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer før utbetaling.

Uten samtykke fra generalforsamlingen har styret imidlertid ikke adgang til å treffe beslutninger av større betydning for foreningen, herunder salg av fast eiendom.

8.4 Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Det er ikke valgt varamedlemmer, men er et styremedlem forhindret i å delta på et styremøte, skal hun/han sørge for at en fra sin boliggruppe stiller som varamedlem på det aktuelle styremøtet. Vara medlemmer har da stemmerett på lik linje med de andre styremedlemmene.

Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Dersom det i enkelte saker er nødvendig å ivareta personvernmessige hensyn føres dette i egen protokoll som det ikke gis innsyn i. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom generalforsamlingene.

8.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig. Eventuelle dissenser skal protokolleres.

8.6 Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller sekretær, er til stede. Leder eller i dennes fravær sekretær, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

Et styremedlem kan ikke avgi stemme i saker hvor dette har særinteresser på tvers av foreningens interesser.

§ 9 Regnskap og revisjon.

9.1 Regnskapsåret går fra 1/1 – 31/12.

9.2 Styret skal påse at regnskap blir ført og revidert av revisor valgt av generalforsamlingen.

§ 10 Vedtektsendringer.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinær generalforsamling. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom generalforsamlingen ikke har besluttet noe annet.

§ 11 Oppløsning av velforeningen.

Oppløsning av Bålerud Velforening betinger at Ringerike Kommune gir mulighet til det gjennom opphevelse av heftelser på eiendommene.

Videre må en oppløsning vedtas av to påfølgende års generalforsamlinger med minst 2/3 flertall.

Disse vedtektene er vedtatt på generalforsamling 5. mai 2022.

Bålerud Velforening 2022

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01	**278 136**	**466 128**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	5 479	-187 992
B. Årets endringer i disponible midler	**5 479**	**-187 992**
C. Disponible midler pr. 31.12	**283 616**	**278 136**
Omløpsmidler	291 893	273 987
- Kortsiktig gjeld	8 277	-4 149
Disponible midler	**283 616**	**278 136**

Resultatregnskap Bålerud Velforening

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Andre driftsinntekter	1	182 905	19 822	243 000	249 000
SUM INNTEKTER		**182 905**	**19 822**	**243 000**	**249 000**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	24 900	25 600	18 000	35 000
Forretningsførerhonorar		35 149	33 474	33 000	42 127
Konsulentbistand		0	839	0	0
Juridisk bistand		0	40 753	0	0
Vedlikehold eiendom	3	22 005	43 397	60 000	93 000
Avsetning langsiktig vedlikehold		0	0	0	25 000
Vintervedlikehold		40 246	23 146	25 000	43 000
Sommervedlikehold		0	4 050	6 000	0
Forsikringer		6 856	5 179	2 700	7 900
Strøm		43 895	26 866	45 000	45 000
Andre driftskostnader	4	9 178	4 862	48 200	16 600
SUM KOSTNADER		**182 230**	**208 166**	**237 900**	**307 627**
DRIFTSRESULTAT		**676**	**-188 344**	**5 100**	**-58 627**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		4 803	352	200	200
NETTO FINANSPOSTER		**4 803**	**352**	**200**	**200**
ÅRETS RESULTAT		**5 479**	**-187 992**	**5 300**	**-58 427**
DISPONERING					
Overført til/fra annen egenkapital	5	5 479	-187 992	5 300	-58 427
SUM DISPONERINGER		**5 479**	**-187 992**	**5 300**	**-58 427**

Balanse Bålerud Velforening

	Note	2023	2022
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 404	9 982
Andre fordringer		0	320
Bankinnskudd			
Driftskonto		223 726	263 685
Sparekonto		58 763	0
SUM OMLØPSMIDLER		**291 893**	**273 987**
SUM EIENDELER		**291 893**	**273 987**

Balanse Bålerud Velforening

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	5	276 791	272 182
SUM EGENKAPITAL	**5**	**276 791**	**272 182**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 277	-12 827
Annen kortsiktig gjeld		0	8 678
Sum kortsiktig gjeld		**8 277**	**-4 149**
SUM GJELD		**8 277**	**-4 149**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**291 893**	**273 987**

Sted:_____, dato:_____

Christin Bjørnrud STYRELEDER	Kjersti Aasen STYREMEDLEM	Lise Marie Myhre STYREMEDLEM
Inger Olsen STYREMEDLEM	Lise Lønningen STYREMEDLEM	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført til anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Aksjer og andeler

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3190 Mva kompensasjon	6 825	5 954
3601 Garasjeavgift	78 500	-11 332
3605 Viderefakturering elbillading	13 580	0
3606 Velkontingent	84 000	25 200
Sum	**182 905**	**19 822**

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5000 Lønn	8 900	0
5330 Honorar til styret og andre komiteer	16 000	25 600
Sum	**24 900**	**25 600**

Velforeningen har ingen ansatte.

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

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	4 729	14 900
6607 Vedlikehold garasjer	5 625	0
6610 Brannvarslingsanlegg	0	9 777
6614 Vedlikehold maling	1 981	7 514
6619 Vedlikehold uteanlegg	0	1 091
6622 Vedlikehold elektro	9 670	10 115
Sum	**22 005**	**43 397**

Note 4 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6380 Kaffe, te og møteservering	912	0
6390 Andre driftskostnader	1 060	0
6400 Leiekostnader	410	0
6500 Mindre anskaffelser inventar, verktøy etc	492	0
6609 Andre driftskostnader	0	398
6623 Kostnader dugnad	0	600
6940 Porto	208	0
7350 Reiseutgifter, parkeringsomk. etc.	0	257
7490 Kontingenter	1 020	1 100
7770 Bankomkostninger	5 076	2 507
Sum	**9 178**	**4 862**

Note 5 - Spesifikasjon egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01	278 136	466 128
Årets resultat	5 479	-187 992
Sum opptjent egenkapital 31.12	**283 616**	**278 136**

IB/be

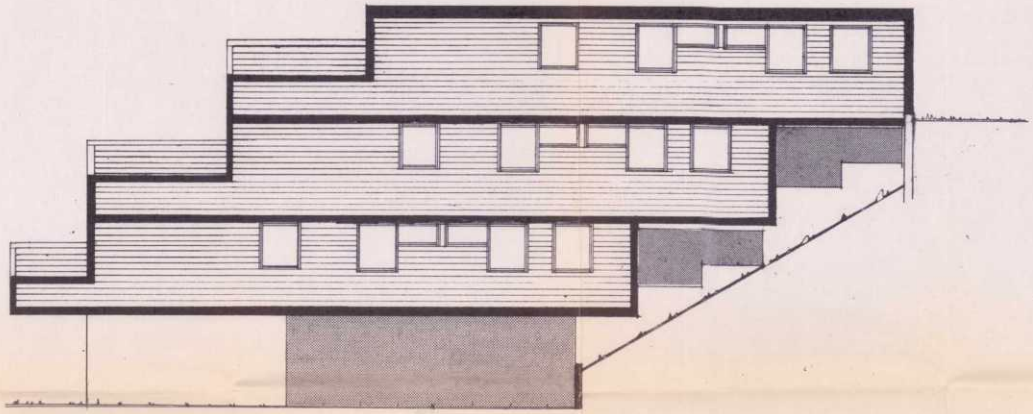
G.Block Watne A/S,
Bålerudmarka,
3500 HØNEFOSS

B R U K S T I L L A T E L S E

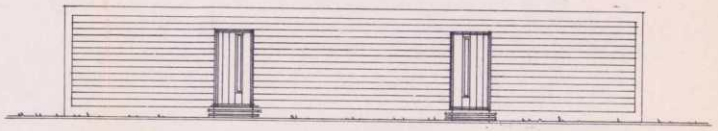
Herved gis midlertidig brukstillatelse for terrasseblokk C, leilighetene Fjellveien 10, 12, 14, 16, 18 og 20.

RINGERIKE BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN, 19.august 1983
for bygnings- og reguleringssjefen

Ivar Blakkisrud
avd.ing.

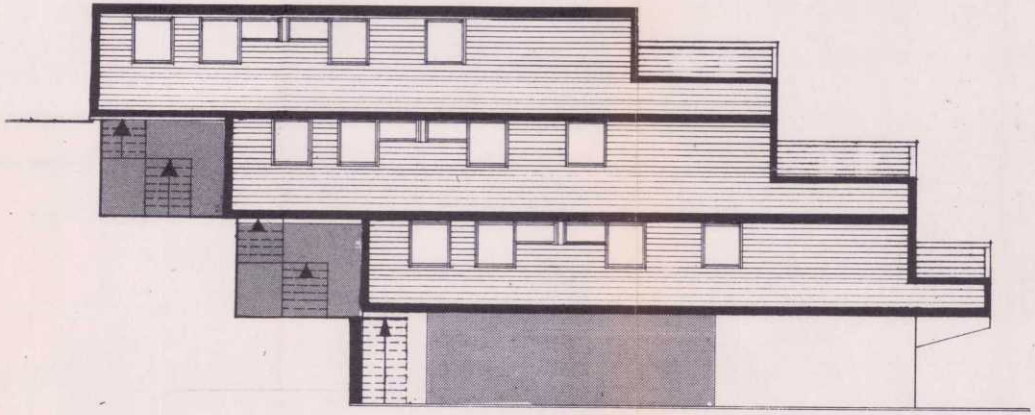


FASADE MOT SÖRÖST

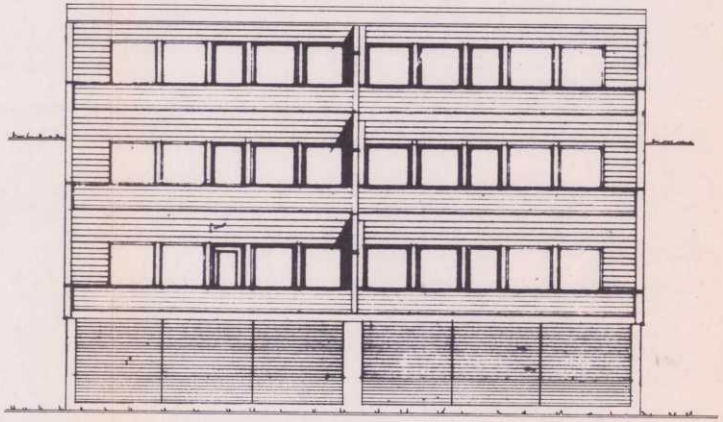


FASADE MOT NORDÖST

INGERIKE ... RÅD
Bok nr 630/81



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SÖRVEST

NÄV. TERR. ____
END. TERR. ____

Leilighetsnummerering
høyde i park. hall
Dører i nivå m/gangveg

Am 8/5-81
GP 2/12-80
GP 25/9-80

LEIL. NR. 1-6 C

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

TERRASSEHUS

FASADER

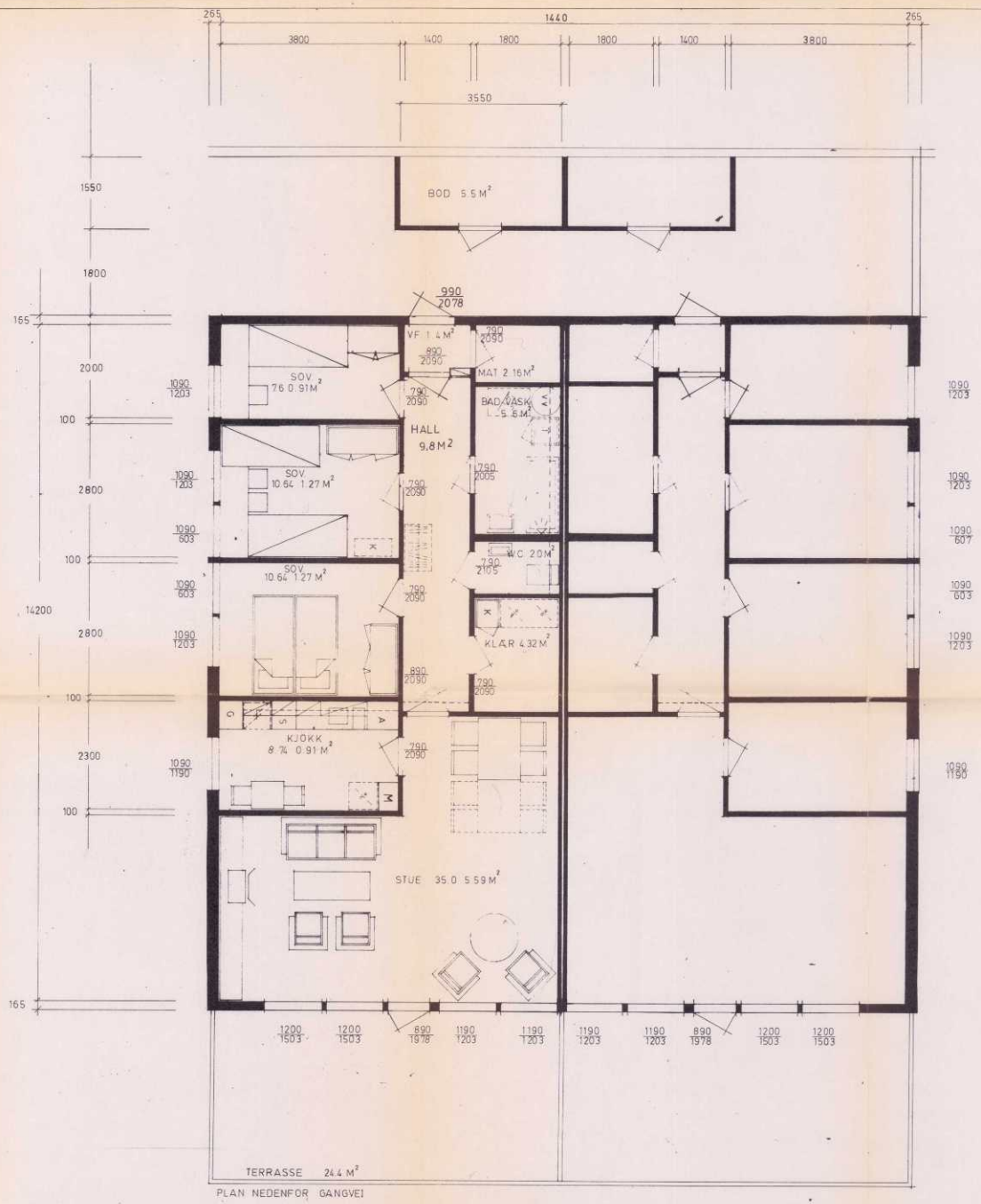
BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S

BYGGEPLASS: BÅLERUDMARKA DELF. 1B

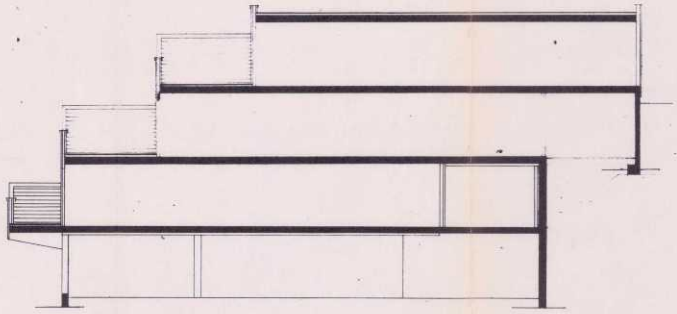
Block Watne
G. Block Watne a/s
Block Watne Bygg a/s
Block Watne Hus a/s

TEGN.	GP	ERST. FOR	ERST. AV
GODKJ.		TEGN. NR.	
MÅL	1:100	A 21156	
DATO	30. 05. 80	PROSJ. NR.	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i



PLAN NEDENFOR GANGVEI



SNITT

UTREGNING AV LEIEAREAL

14.2 × 7.2 M²	=	102.24 M²
- VF, BODER, 1M² I BAD/VASK	=	9.34 M²
SUM LEIEAREAL		92.90 M²

LEIL NR. 1-6

REV.	ANT.	REV. TEGLDER	TIF LISTE	SIGN	DATO
		Tilpasning av innmåling		Aun	8/5-81

BYGGHERRE	G. BLOCK WATNE A/S	TERRASSEHUS	
BYGGEPLASS	BÅLERUDMARKA DELF 1B	PLAN, SNITT	
G. Block Watne as KLEPP 044 22 500	TEGN. BL.	ERST. AV/FOR	
	GODKJ.	PROSJ. NR	
	MÅL 1:100-1:50	ARKIV NR	TEGN. NR A-10204
	DATO 17.3.81.		

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

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:
Fjellveien 10, 3518 Hønefoss
Gnr. 56, Bnr. 231, Snr. 1, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260087

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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