PRIVATMEGLEREN

VALHALLVEIEN 18

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Valhallveien 18, 3518 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 57, bnr. 71

Andelsnummer 185

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 04.08.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13717-1839 **Eiendomsverdi ref nr:** BW7099

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

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

Bilben Taksering AS

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

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

Rapportansvarlig



Bjørn Erik Bilben

bjorn@bilbentaksering.no

917 08 067

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Ytterdør som malt brann- og lyddør m/kikkehull i dørblad. Vinduer og terrassedør med isolerglass, utvendig tekket med beslag. Terrasse med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag. Trapp til terreng og tett rekkverk med plater / kasetter. Terrassemarkise.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat. Vegger og himling er tekket med malte flater. Etasjeskiller er av betongelementer. Ett løps element pipe og sotluke. Rom under terreng har støpt grunnmur med utforet gipsplater på vegger. Innvendige behandlede dører. Plassbygget seng, montert på det lille soverommet.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom har fliser på vegger og himling er malt. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler. Baderomsinnredning med heldekkende servant, høyskap og speil med belysning på vegg. Utstyrt med veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte og tilluft ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt stål kum. Fliser på vegg over deler av benk. Integrerte hvitevarer er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med utkast til luftekanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør består av plast rør i rør. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger. Varmtvannstank av ukjent type. Sikringsskap med 35 ampere overbelastningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent / skjult elektrisk opplegg. Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat.

Oppvarming med strøm og vedfyring:
- Peisovn og varmepumpe i stue.
- Varmekabler i bad/vaskerom.
- Enkelte panelovner.

Krever abonnement:
- Innlagt fiber fra Viken Fiber (Altibox).

Belysning:
- Downlights i himling i entre/gang, på bad/vaskerom og på kjøkken.
- Lysskinner på stue.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m²
Totalpris	2 450 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

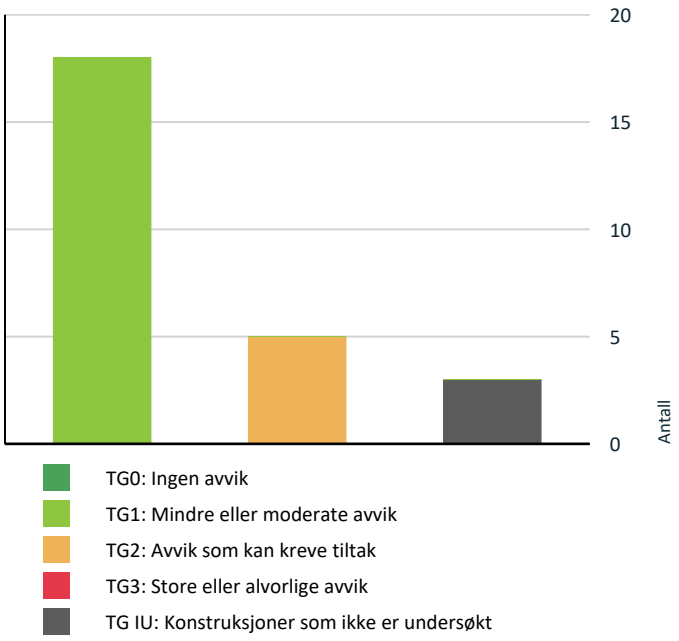
Boligbygg med flere boenheter

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

- Leiligheten er ombygget til 2 soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for montering av varmepumpe.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Opplyst ved forrige omsetning:
- Malt overflater.
- Montert varmepumpe.
- Montert lysskinner i stue.
- Hele leiligheten ble revet og bygget opp igjen, ombygget til 2 soverom i 2020, utført av tidligere eier.

Av større påkostninger utført i borettslaget nevnes følgende:
- Det ble lagt ny taktekking i 2002/2003.
- Bindingsverksvegger ble etterisolert og kledd med lakkerte stålkassetter i 2006.
- Vinduer og terrassedører ble byttet i 2015.

Tilbygg / modernisering

2005	Godkjent søknad	Det er godkjent søknad om ny ytterkledning 30.05.2005.
1982	Ferdigattest	Ferdigattest for boligbygg er gitt 23.02.1982.
2009	Godkjent søknad	Det er godkjent søknad om pipereparasjon 13.10.2009.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, fra 2015, utvendig tekket med beslag.
- Innvendige tilpassede plissegardiner / rullgardiner er ikke vurdert.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør som malt brann- og lyddør m/kikkehull i dørblad, fra 1981.
Terrassedør med 3-lags isolerglass, fra 2015, utvendig tekket med beslag.
- Innvendig tilpasset plissegardin er ikke vurdert.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasse med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er festet mot yttervegg og fundamentert med pilarer til grunn. Trapp til terreng og tett rekkverk med plater / kasetter.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv er tekket med laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himling er tekket med malte flater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongelementer.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

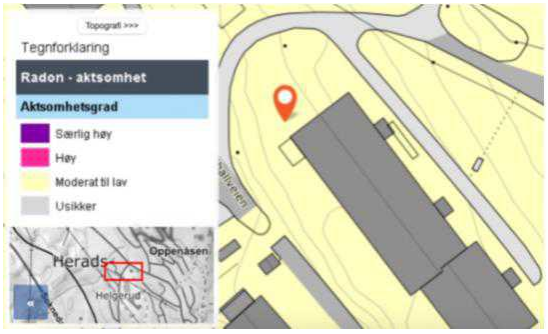

Bilde: Synlig høydeforskjell på gulv mellom stue/kjøkken.

Radon

Beskrivelse
Borettslaget har dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
- Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010. TEK 10 Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. TEK 10 er tidligere regelverk. Det nyeste regelverket er TEK 17.

Tilstandsrapport

https://dibk.no § 13-5. Radon.



Bilde: På kartløsningen til NGU, er radon aktsomhetsgraden satt til moderat til lav i dette området.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ett løps element pipe og peisovn i stue. Sotluke er tilgjengelig i bod.
- Piperehabilitering er gitt ferdigattest den 4/7-2022.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

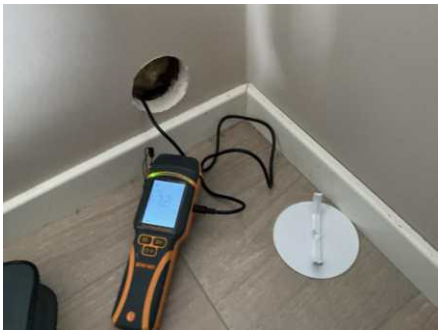
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har støpt grunnmur med utforet gipsplater på vegger.
Hulltaking er foretatt i stue uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktkvotemålingi konstruksjonen ble målt til 7,2 %.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige behandlede dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller gjort observasjoner (ved befaring) av skadedyr og fuktkrevende insekter på våtrom eller rom under terreng.

Tilstandsrapport

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygget seng, montert på det lille soverommet.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre innvendige forhold.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2020, opplyst ved forrige omsetning.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist / foreligger ingen dokumentasjon for våtrom.

Dokumentasjonsalternativer for tettesjiktet:
- Alternativ 1 (Søknadspliktige tiltak): Ferdigattest er tilstrekkelig der det foreligger lovpålagt uavhengig kontroll.
- Alternativ 2 (Bransjenorm): Dokumentasjon i henhold tilkjent bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN).
- Alternativ 3 (Vanntest og foto): Rapport og godkjent bildebevis på bestått vanntest av hele tettesjiktet (f.eks. etter BVN 53.010), med ID-merking av kritiske skjulte detaljer som sluk, gjennomføringer, terskler og hjørner.
- Alternativ 4 (Bekreftelse og foto): Skriftlig monteringsbekreftelse fra utførende håndverker inkludert identifiserbare foto av skjulte detaljer, monteringsanvisning og produktdokumentasjon (typegodkjenning).

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og himling er malt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.



Bilde: Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med heldekkende servant, høyskap og speil med belysning på vegg. Utstyrt med veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og tilluft ved dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt stål kum. Fliser på vegg over deler av benk. Integrerte hvitevarer er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utkast til luftekanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med rørskap på bad/vaskerom og overløp til gulv samt noe kobberrør.
Hovedvannledning vann inn med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler, plassert i bod.



Bilde: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport



Bilde. Lille soverom har ingen ventil / ventilasjon.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft-luft varmepumpe i stue. Utedel er montert på gavlvegg.
- Montert varmepumpe 2024.



Bilde: Utedel på yttervegg er godkjent av styret, opplyst av eier.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank er av ukjent type.
- Varmtvannstank er innebygget i vegg på bad/vaskerom og har overløp til gulv.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.

• Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

Tilstandsrapport



Bilde: Stoppekran for varmtvannstank er plassert i vegg bak inspeksjonsluke.

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 35 ampere overbelastningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent / skjult elektrisk opplegg.

Montert nytt el-anlegg samt el-opplegg i leilighet utført av Tekoda Elektro AS 2018, opplyst ved forrige omsetning.
Samsvarserklæring for nytt anlegg og el-opplegg i 2018 er plasser i sikringsskapet.
Varmepumpe montert 2024, ingen samsvarserklæring er fremvist.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for montering av varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Bilde: Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.



Bilde: Brannslukningsapparat var sist kontrollert 2017 og er for gammelt. For at et pulverapparat skal være godkjent som slokkemiddel i bolig, skal de kontrolleres hvert 5 år og service hvert 10 år. Kontroll / service må utføres av sertifiserte fagpersoner.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Porttelefon.

Oppvarming med strøm og vedfyring:
- Peisovn og varmepumpe i stue.
- Varmekabler i bad/vaskerom.
- Enkelte panelovner.

Krever abonnement:
- Innlagt fiber fra Viken Fiber (Altibox).

Belysning:
- Downlights i himling i entre/gang, på bad/vaskerom og på kjøkken.
- Lysskinner på stue.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for montering av varmepumpe.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Tilstandsrapport

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/69 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Gang, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 450 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	83 007
Fradrag for andel felles gjeld	-	52 957
Konklusjon markedsverdi		**2 500 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oppenåsen 89 ,3518 HØNEFOSS 55 m²	1981	1 sov	12-07-2026	2 350 000	**2 300 000**		2 300 000	**41 818**
2	Balders vei 27B ,3518 HØNEFOSS 59 m²	1978	1 sov	08-04-2025	1 990 000	**1 990 000**	337 294	2 327 294	**37 537**
3	Balders vei 10A ,3518 HØNEFOSS 59 m²	1980	1 sov	05-05-2025	1 900 000	**1 850 000**	446 293	2 296 293	**37 037**
4	Valhallveien 18 ,3518 HØNEFOSS 69 m²	1982	2 sov	15-05-2025	2 450 000	**2 450 000**	56 804	2 506 804	**36 330**
5	Balders vei 25A ,3518 HØNEFOSS 59 m²	1978	1 sov	10-11-2025	1 850 000	**1 800 000**	331 869	2 131 869	**34 385**
6	Valhallveien 42 ,3518 HØNEFOSS 80 m²	1981	2 sov	15-04-2026	2 500 000	**2 450 000**	58 187	2 508 187	**31 352**
7	Fjellveien 20 ,3518 HØNEFOSS 94 m²	1983	3 sov	12-10-2025	2 990 000	**2 950 000**		2 950 000	**29 208**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	64 632
Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**79 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	940 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 250 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 250 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 250 000**

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

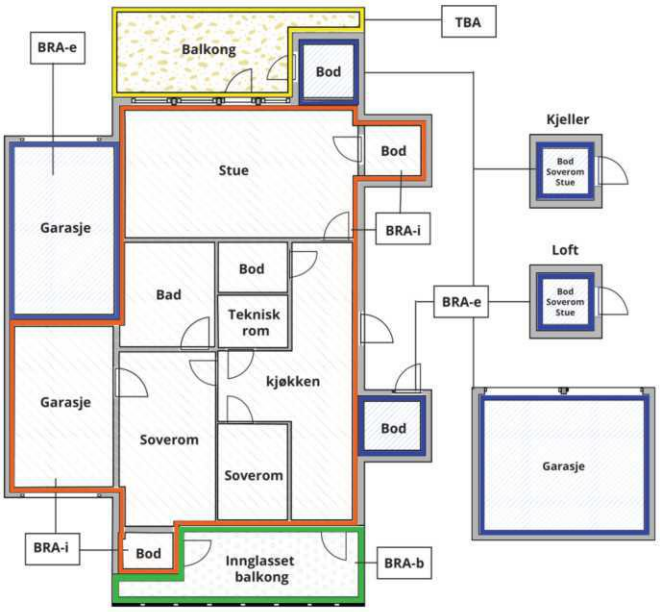
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	69	10		79	12
SUM	**69**	**10**			**12**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, gang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken	Bod 1, bod 2, bod 3	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde underetasje: målt 2,28 - 2,37 m, men vil kunne variere

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Terrasse, ut fra stue, er på ca. 12 m².

Eksternt bruksareal (BRA-e):
- 3 stk. boder på henholdsvis ca 3 m², 3 m² og 4 m². Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommene tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: - Leiligheten er ombygget til 2 soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	57	71		0	24663.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Valhallveien 18

Hjemmelshaver
Vestabo Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTABO BORETTSLAG	954827402		Ringbo BBL Org.nr. 948321475	Ida-Marie Moen Venåsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
185	83 007	*31.12.2025*	52 957	*03.08.2026*

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert boligstrøk med gode solforhold i Valhallveien i Heradsbygda, ca. 4,5 km fra Hønefoss sentrum, Vestabo borettslag. Helgerud skole ligger rett ved siden av borettslaget, nærhet til barnehage og dagligvareforretning, fine turmuligheter sommer som vinter. Bussforbindelse til sentrum med korresponderende busser til blant annet Sandvika/Oslo rett utenfor borettslaget.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og har private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Friområde.

Om tomten

Borettslagets tomt er opparbeidet med garasjeanlegg, søppelhus, asfaltert parkering og asfalterte interne veger, store grøntarealer/plener rundt alle blokkene. Det er lekeplass, lekeapparater og fotballbane på borettslagets eiendom.

Tinglyste/andre forhold

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

Det er 24 garasjeplasser i borettslaget. Til underretning kan det meddeles at det ikke er nok garasjer til alle beboerne i borettslaget. Ved ledige garasjer blir disse utlyst internt i borettslaget og tildelt etter boansiennitet.

Bebyggelsen

Borettslaget Vestabo består av 63 leiligheter fordelt på 2-roms og 3-roms leilighet alle over ett plan med boder i kjeller til 3-roms og boder ved inngangspartiet på 2-roms. Det er 3 større 2-roms leiligheter i kjeller på husene med 3-roms, disse har også boder i kjeller.

Bygning oppført som betong- og trekonstruksjon med støpt grunnmur, støpt gulv på grunn i kjeller, samt betong etasjeskillere, leilighetsskillere og endevegger. Øvrig for bygning er det utfyllende bindingsverksvegger. Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med dobbeltkrummet betong takstein og stål takrenner med nedløp og nødvendige beslag. For inngangsparti er det pulttakkonstruksjon med tilsvarende tekking som øvrig del av blokken. Felles trappegang med vinylbelegg på gulver, panelte og malte slette vegger, samt malte slette himlinger. Trapper er i støpt utførelse med vinylbelegg på inntrinn, metall rekkverk på én side og håndløper på vegg. Rett utenfor leiligheten er det tre lagringsboder.

Garasjebygg med 24 garasjer, det er videre bygget hus til søppeldunker på borettslagets eiendom.

Leiligheten

Gjeldene leilighet ligger i underetasje i flermannsbolig i rekke med to etasjer og kjeller/underetasje.
I underetasje er det 3 boder disponert av andel.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86199445			

Kommentar
Fellesforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.08.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	06.08.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	06.08.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	04.08.2026		Fremvist		Nei
Del med takstmann	06.08.2026	Kommunale opplysninger er innhentet av megler og delt med takstmann.	Gjennomgått		Nei
Våtrom/tettesjikt	04.08.2026		Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Valhallveien 18

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	4 min 0.3 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 16 klasser	4 min 2.6 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	8 min 4.9 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	10 min 5.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sollia Borettslag gjesteladere	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Helgerud skole Linje 222	1 min 0.1 km
Hønefoss stasjon Linje F4	6 min 4 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

BARNEHAGER

Heradsbygda barnehage (0-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Veien barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 2.4 km
Hønefoss barnehage (1-5 år) 116 barn	8 min 4.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Heradsbygda	11 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	7 min

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	7 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	7 min
Kuben Vinmonopol	7 min

SPORT

Helgerud skole	3 min
Heradsbygda stadion	22 min
Sporty24 Hønefoss	8 min
EVO Hønefoss	8 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

—

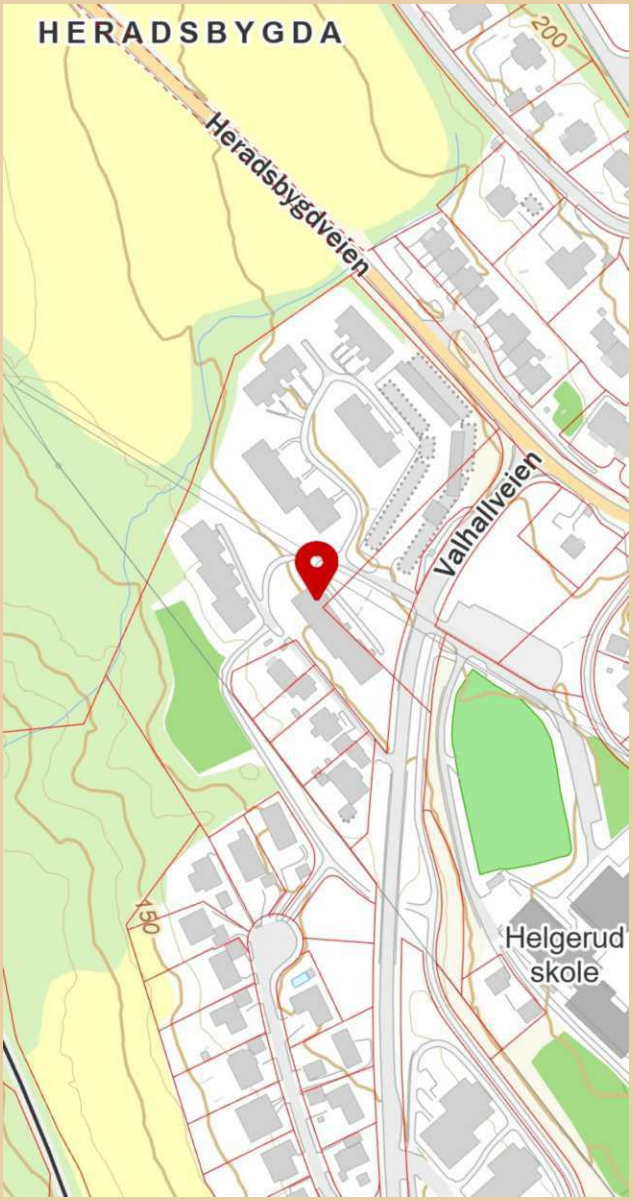
Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260125
Addresse	Valhallveien 18		
Postnr.	3518	Sted	HØNEFOSS
Selgers navn	Ida-Marie Moen Venåsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år

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:

Oppdatering av bad. Utført at firma.

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:

Skal ligge i Boligmappa

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Byttet sluk

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:

Oppdatert sikringsskap 2021. + elektrisk til baderom

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:

Dokumenter står i sikringsskap

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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:

Oppdatert sikringsskap

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 sikringsskapet

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Satt inn varmepumpe i 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort av faglært , forrige eier satt den inn

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Er ikke elbil lader

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 03.08.2026

Signert av *Ida-Marie Moen Venåsen*

Initialer selger:
I M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Valhallveien 18, 3518 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **12.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331017**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **159282031**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **71**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **188,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **224,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 460 kWh**



Valhallveien 18, 3518 HØNEFOSS

Detaljering

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

Valhallveien 18, 3518 HØNEFOSS

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Ordensregler og retningslinjer for Vestabo A/L



Denne orienteringen skal følge leiligheten.

INNHOLDSFORTEGNELSE

Generelt	2
Ytre orden	3
Indre orden	5
Diverse	6

Generelt

Som andelseier/beboer til Vestabo Borettslag A/L vil du være interessert i følgende opplysninger:

Som beboere i borettslaget, innser vi vel alle at det er mange fordeler ved et slikt bofellesskap.

For at vi alle skal trives best mulig kreves det at man tar hensyn, og viser hensyn til hverandre.

Ordensreglene og retningslinjene i dette heftet skulle gi en utfyllende orientering av det som er bestemt angående forpliktelser og ansvar for den enkelte andelseier og beboer i vårt borettslag.

Andelseiere/beboere plikter i ett og alt å rette seg etter gjeldende vedtekter, ordensregler og de direktiver som eller måtte bli gitt av styret.

Ordensreglene er en del av vedtektene for Vestabo Borettslag A/L.

Tvistesaker som oppstår på grunnlag av ordensreglene skal bringes inn for styret for behandling. For øvrig skal andelseierne/beboerne rette seg etter de bestemmelser som i husleiekontrakten er gitt av Ringbo. (Ringerike og Omegn Boligbyggelag)

Opplysninger og meldinger til beboerne blir sendt ut som rundskriv, eller satt opp på oppslagstavlen i hver oppgang.

YTRE ORDEN

1. Det henstilles som generell regel til alle andelseiere/beboere i Vestabo A/L å ta vare på de verdier vi har i fellesarealer og boliger.

2. Et godt bomiljø er avhengig av at vi alle gjør det nødvendige vedlikehold både ute og inne, samt deltagelse på dugnader. All skade på borettslagets eiendom skal rapporteres til styret.

3. Sykler, ski, kjelker og lignende som ikke er plassert i stativ, bør ikke stå ute om natten. Benytt kjeller, eller bod.

4. Plener, veier og plasser må ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Plener skal ikke benyttes som "gangveier" Sørg for at leker ikke er til hinder for øvrig ferdsel. Områder under verandaene skal ikke brukes til oppbevaring uten godkjennelse fra styret.

5. Andelseierne og deres husstand skal bruke sine egne garasjer, eller parkeringsplasser. Hvis noen mangler parkeringsplass, eller ønsker garasje, kontakt styret. Alle andeler har rett på en parkeringsplass. Ledige plasser fordeles av styret. Tildelte parkeringsplasser som ikke benyttes vil tildeles videre. Garasje skal kun benyttes til egen bil. Utleie er ikke tillatt.
   Gjesteparkeringen er *kun* for gjester. Benytt parkeringen til Helgerud skole utenom arbeidstid til ekstra biler og arbeidskjøretøy. Hensetting av avskiltede biler på gjesteparkeringen eller gangveien vil medføre borttauing på eiers regning. Det er ikke tillatt å lade el-kjøretøy i borettslaget.

6. Gangveiene skal kun benyttes til nødvendig person- og varetransport, og parkering utover dette er forbudt. Gangveiene må alltid være fremkommelige for ambulanser, brannbiler, brøyteutstyr, og lignende. Parkering på plen er ikke tillatt. Feilparkerte biler kan taues bort på eiers regning. Det er ikke tillatt å vaske biler på borettslagets eiendom.

7. All utvendig endring/montasje skal søkes styret. Dette inkluderer installasjon/bytte av solskjerming. Det skal ikke borres/kuttes i aluminiumsbeslaget på vinduene og verandadør. Parabolantenne tillates ikke. Det er også ønskelig at man ikke bruker tørkesnorer på balkongen. Gulvtepper, matter, sengetøy og lignende, må ikke bankes eller ristes fra vinduer eller balkonger. Det er tillatt å installere varmepumpe etter godkjent søknad til styret.
   På søn- og helligdager bør ikke tøy henge ute på tørkestativene. Beboerne bør i størst mulig utstrekning ta hensyn til søn- og helligdagsfreden før kl 13:00.

8. Fotballsparking og andre aktiviteter som kan medføre vindusknusing, er ikke tillatt på borettslagets område. Ved den nederste lekeplassen er det en "fotballbane" man fritt kan benytte.

9. Av hensyn til naboene må grilling skje med omtanke. Grilling fra balkongen er generelt forbudt, da unntatt bruk av elektrisk grill. Gassgrill er ikke tillatt, da oppbevaring av gass er forbudt.

Kasting av søppel.

10. Søppel skal bringes til søppelhuset. Det praktiseres **kildesortering.** Det er utdelt instruks for sorteringen, og det er meget viktig at alle forholder seg til denne. Ikke overfyll søppelkassene da dette tiltrekker fugler og skadedyr. Annet søppel så som maling, brennbare væsker, batterier, el artikler, møbler m.m. skal bringes til et avfallsdeponi, og ikke settes igjen i søppelhuset.

Dyrehold.

11. Hunde-og dyrehold bør begrenses, av hensyn til bl.a. allergikere. Ved hunde- eller kattehold er det den enkeltes ansvar å påse at hunden/katten ikke er til sjenanse for andre, både støymessig og fysisk. Hunder skal holdes i bånd. Eieren må alltid ha med "pose" for å ta opp eventuelle etterlatenskaper. Det er ikke ønskelig med utendørskatter.

12. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler fra/på balkongen eller på plenen. Dette på grunn av muligheten for å tiltrekke skadedyr.

INDRE ORDEN

1. Virksomheten i den enkelte andeleiers leilighet må ikke være til ubehag eller sjenanse for øvrige beboere. Det skal være ro og stillhet etter kl 23:00. Det er tillatt å holde 2 fester i året. Naboene skal varsles på forhånd. Apparater/elektriske artikler som forårsaker støy/forstyrrelser i radio eller Tv apparater, må ikke benyttes uten tilstrekkelig skjerming. Radio/Tv innstilles slik at naboer ikke sjeneres. Ved feil på Tv anlegget skal kun nåværende leverandør av Tv/radiosignaler Hadeland og Ringerike Bredbånd (tlf 03264) kontaktes. Det skal ikke forsøkes repareres på egen hånd. Musikkinstrumenter må brukes med omtanke.

2. Snekring/boring, generell oppussing, eller annet som medfører støy, er ikke tillatt etter kl 21:00 på hverdager, kl 19:00 på lørdager og er forbudt på søndager og helligdager.

3. Til Wc brukes vanlig klosettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Vask og sluk bør en gang i mellom skylles med varmt såpevann, slik at ikke fett og belegg skaper forstoppelser i avløpet. Stekefett ol. bør kjøles ned og kastes i matavfallsdunken framfor å skylles ned i avløpet.

4. Hvis et vannrør eller en kran ryker og hovedkran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet (hvis mulig). La en snipp henge ned i en bøtte eller i vasken slik at vannet samles opp. Alle beboere bes gjøre seg kjent med hvor hovedkranen sitter, og hvordan den fungerer. Det er en hovedkran pr bygg, ikke pr oppgang. Ved stenging av vann skal alle beboere som påvirkes varsles.

5. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser. Skader på rør eller sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming, er andelseieren selv ansvarlig for.

6. Salt for opptining av is på balkongen skal ikke benyttes. Balkongen skal holdes fri for snø, slik at mildvær ikke skaper lekkasjer til underliggende leiligheter.

7. Elektriske ledninger/apparater må holdes i god stand. Dårlig vedlikehold av slikt materiell, kan lett forårsake brann.

8. Lufting av leilighetene må skje gjennom vinduer/dør fra balkongen og ikke ut mot gang / entre. I hovedsak skal ytterdør holdes låst.

9. Man bør unngå at barn unødvendig oppholder seg i ganger og kjellere. Dører inn til kjellerrom må holdes låst.

10. Gang og trappevask skal foregå på rundgang. Husk også at det pr leilighet skal vaskes ned til kjeller en gang hver fjerde uke. Følg vaskeliste som er oppsatt i hver oppgang.

11. Gang/entre skal ikke benyttes som lagringsplass. Fottøy skal oppbevares i leiligheten og ikke utenfor. Søppel skal ikke settes i gang/ut på trapp.

12. Ytterdør skal alltid være låst. Ønsker noen å holde døra åpen, må vedkommende sørge for å kontakte øvrige beboere i inngangen. Dette er av sikkerhetsmessige årsaker.

13. Oppbevaring i kjeller skal foregå i egen bod. Det anbefales at ikke noe lagres rett på gulvet, men minst 10cm opp (forsikringskrav). Lagring i fellesområdene i kjeller kan kun gjøres dersom resterende beboere i oppgangen er informert og har godtatt dette. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjelleren.

DIVERSE

1. Skader på felles utstyr så som: lyspærer, kupler, gjerder, brannslukkere etc, og som bevist skyldes uaktsomhet, eller skjødesløshet, skal erstattes av ansvarlige. Andelseier er ansvarlig for brudd på reglementet som dennes husstand, eller de personer som gis adgang til leiligheten, forsaker.

2. Andelseier/beboer plikter å rette seg etter gjeldende vedtekter, ordensregler, skiltanvisninger eller etter direktiver som styret finner nødvendig.

3. Styret har universalnøkkel til hver leilighet.
   Det er strenge regler for oppbevaring og bruk av denne nøkkel.

4. I hver oppgang henger det en oppslagstavle over hvem som er i styret, og oversikt over hvem som har nøkkel til fellesbod og adgang til lyspærer etc. Nye rundskriv som ikke gis ut til hver leilighet, vil bli satt opp på denne tavlen.

5. Hva angår to roms leilighetene blir de nødvendige skriv lagt i postkassen. Hvis det er noen mangler på oppslagstavlen, eller informasjon til to roms leilighetene, så si fra til styret.

6. Foranstående **" Ordens og retningslinjer "** kan senere suppleres med:
   Bestemmelser gitt av styret eller i vedtak på generalforsamling.
   Generalforsamlingen er innen utgangen av mai hvert år. Beskjed om dette vil foreligge i god tid.

Disse ordens og retningslinjer er vedtatt: 17.08.2006. Revidert 03.05.2016, og 01.06.2023.

Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter

for **Vestabo** borettslag org nr 954 827 402

tilknyttet
RINGBO Ringerike og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.01.1979 sist endret den 01. juni 2023.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1 til 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

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

Vestabo Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

TID OG STED

Onsdag 29.04.2026 kl. 18:00
Helgerud skole - Valhallveien 27, 3518 Hønefoss

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

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

4. BUDSJETT

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

5. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

6. VALG

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er i utgangspunktet ikke på valg. Styreleder Martin Gomnæs Skjerven ønsker å fratre etter ett år.

Til valg som styreleder for den gjenværende perioden (fram til generalforsamling i 2027) stiller Monica Isaksen.

Styrets innstilling: Monica Isaksen foreslås som styreleder for 1 år

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal i år velges to styremedlemmer for en periode på to år, og følgende styremedlemmer er på valg: Mari Bjarkøy og Anni-May Rastad.

Styrets innstilling: Som styremedlem for en periode på to år foreslås:

- Mette-Gro Thorsen
- Anni-May Rastad
- Martin Gomnæs Skjerven. For den gjenværende perioden fram til generalforsamling i 2027 .

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal i år velges ett til to varamedlemmer for en periode på ett år, og følgende varamedlem er på valg: Marius Skougstad Hagen.

Styrets innstilling: Som varamedlem for en ettårsperiode foreslås:

- Marius Skougstad Hagen

6.4 Valg av valgkomité

Det skal i år velges en valgkomité for en periode på ett år. Styret har fungert som valgkomite i foregående periode.

6.5 Valg av delegater til Ringbos generalforsamling

Det skal i år velges to delegater til Ringbo BBL sin generalforsamling. Årets generalforsamling finner sted onsdag den 20.05.2026.

Vestabo Borettslag - Årsmelding 2025

Kort om borettslaget

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

Vestabo Borettslag ligger i Ringerike kommune og har orgnr. 954827402.

Det er 63 andeler i borettslaget.

Styrets representanter

Styret har siden ordinær generalforsamling bestått av følgende personer

STYRELEDER, Martin Gomnæs Skjerven
STYREMEDLEM, Anni-May Rastad
STYREMEDLEM, Mari Bjarkøy
STYREMEDLEM, Monica Isaksen
VARAMEDLEM, Marius Skougstad Hagen

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

Bygningsforsikring
Selskapets eiendom er fullverdiforsikret (herunder også styreansvarsforsikring) i Gjensidige Forsikring AS. Polisenummer: 86199445

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

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

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

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

HMS

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

For å oppfylle kravet må boligselskapet ha et internkontrollsystem for blant annet brannvern, fellesarealer og lekeplassutstyr hvor man utfører jevnlige vernerunder og foretar egenkontroll.

Økonomi

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

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

Styrets arbeid i perioden

- Planlegging og oppgradering av garasjeanlegget med tanke på bygningsmasse og lading av el-bil

- Jobbet med brannsikkerhet. Røykvarslere og håndslokkere er skiftet ut.

- Skiftet ut vindskier

- Gjennomført beboerundersøkelse

Styrets planer for året

- Planlegging og oppgradering av garasjeanlegget med tanke på bygningsmasse og lading av el-bil

Diverse

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2026

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**4 252 690**	**2 796 026**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 355 400	1 612 492
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-163 641	-155 828
B. Årets endringer i disponible midler	**1 191 759**	**1 456 664**
C. Disponible midler pr. 31.12	**5 444 449**	**4 252 690**
Omløpsmidler	5 586 443	4 355 129
- Kortsiktig gjeld	141 993	102 439
Disponible midler	**5 444 449**	**4 252 690**

Resultatregnskap Vestabo Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde driftskostnader		3 873 648	3 866 946	3 873 384	3 887 302
Innkrevde renter lån		210 012	223 200	210 100	179 203
Innkrevde avdrag lån		165 000	155 364	165 005	181 984
Andre inntekter	1	46 200	46 200	46 200	46 200
SUM INNTEKTER		**4 294 860**	**4 291 710**	**4 294 689**	**4 294 689**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	105 000	105 000	105 000	105 000
Arbeidsgiveravgift	2	14 805	14 805	15 000	15 000
Revisjonshonorar	3	8 501	8 319	8 000	9 000
Forretningsførerhonorar		163 320	157 044	164 000	172 000
Konsulentbistand		150 962	169 723	200 000	150 000
Vaktmestertjenester		46 170	44 087	47 000	50 000
Kontingent til Ringbo		18 900	18 900	18 900	18 900
Drift og vedlikehold eiendom	4	711 155	358 810	319 000	919 000
Avsetning langsiktig vedlikehold		0	0	1 000 000	500 000
Vintervedlikehold		116 103	112 743	120 000	80 000
Sommervedlikehold		130 668	127 330	140 000	140 000
HMS		17 590	17 178	19 000	19 000
TV/Internett		387 324	377 244	400 000	420 000
Forsikringer	5	199 425	156 114	175 000	209 000
Kommunale avgifter	6	787 545	836 175	1 060 000	980 000
Strøm		38 346	40 016	45 000	45 000
Andre driftskostnader	7	31 923	23 536	63 000	48 000
SUM KOSTNADER		**2 927 736**	**2 567 023**	**3 898 900**	**3 879 900**
DRIFTSRESULTAT		**1 367 124**	**1 724 687**	**395 789**	**414 789**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		174 202	91 787	0	0
Utbytte		16 987	13 808	0	0
Rentekostnader		-202 912	-217 791	-210 260	-179 363
NETTO FINANSPOSTER		**-11 723**	**-112 196**	**-210 260**	**-179 363**
ÅRETS RESULTAT		**1 355 400**	**1 612 492**	**185 529**	**235 426**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 355 400	1 612 492	0	0
SUM DISPONERINGER		**1 355 400**	**1 612 492**	**185 529**	**235 426**

Balanse Vestabo Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	1 288 960	1 288 960
Bygninger	9	21 799 481	21 799 481
Andre anlegg	9	172 800	172 800
Finansielle anleggsmidler			
SUM ANLEGGSMIDLER		**23 261 241**	**23 261 241**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 770	5 770
Andre fordringer	10	54 582	51 274
Bankinnskudd			
Driftskonto		254 742	2 192 419
Plasseringskonto		513 750	2 105 666
Plasseringskonto med binding		4 757 599	0
SUM OMLØPSMIDLER		**5 586 443**	**4 355 129**
SUM EIENDELER		**28 847 684**	**27 616 370**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		6 300	6 300
Opptjent egenkapital	11	17 993 215	16 637 815
SUM EGENKAPITAL	**11**	**17 999 515**	**16 644 115**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12	3 570 475	3 734 116
Borettsinnskudd	13	7 135 700	7 135 700
Sum langsiktig gjeld		**10 706 175**	**10 869 816**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 777	5 770
Leverandørgjeld		133 420	95 508
Påløpte ikke forfalte renter		996	1 161
Annen kortsiktig gjeld		1 800	0
Sum kortsiktig gjeld		**141 993**	**102 439**
SUM GJELD		**10 848 168**	**10 972 255**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**28 847 684**	**27 616 370**
Pantstillelser	14	10 706 175	10 869 816

Sted:_____, dato:_____

Martin Gomnæs Skjerven STYRELEDER	Mari Bjarkøy STYREMEDLEM	Anni-May Rastad STYREMEDLEM

Monica Isaksen
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

	2025	2024
3601 Garasjeleie	43 200	43 200
3621 Motorvarmerleie	3 000	3 000
Sum	**46 200**	**46 200**

Note 2 - Lønnskostnader

	2025	2024
5330 Honorar til styret og andre komiteer	105 000	105 000
5400 Arbeidsgiveravgift	14 805	14 805
Sum	**119 805**	**119 805**

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjon

	2025	2024
6700 Revisjon	8 501	8 319
Sum	**8 501**	**8 319**

Revisjonshonoraret gjelder lovpålagt revisjon. Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Drift og vedlikehold eiendom

	2025	2024
6571 Brannvernutstyr	79 942	4 478
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	52 403	14 169
6602 Ventilasjon	0	7 200
6605 Fellesanlegg	29 208	0
6611 Serviceavtaler	3 995	3 861
6614 Maling	1 998	349
6615 Fasade	112 063	0
6616 Balkonger	30 811	0
6617 Tak	282 010	261 000
6618 Rør	4 605	0
6619 Uteområde	98 309	53 359
6621 Vedlikeholdsplan	9 986	9 404
6622 Elektro	5 825	4 991
Sum	**711 155**	**358 810**

Note 5 - Forsikring

	2025	2024
7500 Forsikringspremie	177 339	156 114
7570 Egenandel forsikring	22 086	0
Sum	**199 425**	**156 114**

Note 6 - Kommunale avgifter

	2025	2024
7760 Vann og avløp	443 354	394 061
7761 Eiendomsskatt	-10 462	125 241
7762 Renovasjon	326 403	291 705
7763 Feieavgift	28 250	25 168
Sum	**787 545**	**836 175**

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6400 Leiekostnader	1 260	1 260
6450 Containerleie/avfallshåndtering	17 888	12 275
6500 Mindre anskaffelser inventar, etc.	0	575
6609 Andre driftskostnader	200	0
6800 Kontorrekvisita	2 494	0
6825 Kopiering	1 733	3 043
6900 IT- og telefonkostnader	1 003	651
7770 Bankomkostninger	7 346	5 731
Sum	**31 923**	**23 536**

Note 8 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1982 for kr 1 300 000,- som opprinnelig anskaffelsesverdi. I 2011 ble det solgt en del av tomten til kr. 21.040,- som dermed har redusert opprinnelig anskeffelseskost. I 2014 ble det kjøpt til en del til tomten for kr 10.000,- Bokført verdi 31.12.2014 er oppført med 1.288.960,-.

Note 9 - Bygninger

Anskaffet år:	
Kostpris 1982	18 998 956
Påkostning 2005/06	2 078 525
Påkostning 2007	722 000
Gar.anl. I og II	172 800
Bokført verdi pr 31.12	**21 972 281**

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr note om vedlikehold / vedlikeholdsavsetning.

Note 10 - Andre fordringer

	2025	2024
1701 Periodisering forsikring/personal	46 840	43 539
1703 Periodisering diverse kostnader	1 665	1 665
2985 Finanskonto	6 077	6 070
Sum	**54 582**	**51 274**

Note 11 - Spesifikasjon egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01	16 644 115	15 031 623
Årets resultat	1 355 400	1 612 492
Sum egenkapital 31.12	**17 999 515**	**16 644 115**

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjon

Kreditor:	**SpareBank 1 Ringerike Hadeland**
Formål:	Bytte av dører/vinduer
Lånenummer:	**22808658449**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	5.09 %
Beregnet innfridd:	30.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 734 116
Avdrag i perioden:	163 641
Lånesaldo 31.12:	**3 570 475**

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808658449	44	58 267	2 563 748
	3	54 315	162 945
	16	52 737	843 792

Note 13 - Borettsinnskudd

	Antall	À kr	Totalt
Innskudd	44	119 900	5 275 600
Innskudd	19	97 900	1 860 100
Sum innskudd			**7 135 700**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	10 706 175	10 869 816
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	23 261 241	23 261 241

Boligopplysninger:

Vestabo Borettslag
Valhallveien 18 E
3518 HØNEFOSS

Vår ref.: 141/185
Type: BORETTSLAG
Eiere: Ida-Marie Moen Venåsen

Fødselsdato eier: [redacted]

Organisasjonsnr: 954 827 402 **Andelsnr:** 185

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 386**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	4 928
	Renter	227
	Avdrag	231

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	52 957	Gjeld siste årsoppg.:	54 426
Klient ajourf. lån:	3 481 250	Klient gj. s. årsoppg.:	3 570 474

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22808658449, SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.08.2026: 5.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 26.78
Saldo per 03.08.2026: 3 481 250
Andel av saldo: 52 958
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.10.2039)

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Monica Isaksen
Adresse:	VALHALLVEIEN 20 D
Postnr/-sted:	3518 HØNEFOSS
Telefon:	Mob.: 99475091
E-post:	monicis@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 03.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	54 426	Andre inntekter:	2 914
Annen formue:	83 007	Utgifter:	3 093		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	97 900
Andelsnr:	185	Partialobligasjonsnr:	185

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1982
Gårds/bruksnr:	57/71, 57/92
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet

Tomteareal: 24663.4

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 86199445

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: 0 Oppvarmingstype: Elektrisitet og Pipe

Boligopplysninger:

Vestabo Borettslag
Valhallveien 18 E
3518 HØNEFOSS

Vår ref.: 141/185
Type: BORETTSLAG
Eiere: Ida-Marie Moen Venåsen

Fødselsdato eier: [redacted]

Organisasjonsnr: 954 827 402

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei	BRA	79
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-
Ansiennitetsregler:	1 - Intern beboer		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem Ringbo		

Fasiliteter:

Det er ikke nok garasjer eller parkeringsplasser med motorvarmere til alle beboerne. De blir tildelt internt i borettslaget etter boansiennitet. For mer informasjon kontakt styreleder. Depositum, leie og behandlingsgebyr faktureres av Ringbo BBL.

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

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

INFORMASJON FRA RINGBO BBL SOM FORRETNINGSFØRER

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andel i borettslaget, dette gir andelseier bruksrett til en bestemt bolig, borettslagsmodellen reguleres av burettslagslova.

FORKJØPSRETT:
Alle boliger i borettslag tilknyttet Ringbo BBL skal utlyses på forkjøpsrett med visse unntak (Lov om borettslag § 4-12, 1 ledd).

Forkjøpsretten avklares etter at kjøpekontrakt/melding om eierskifte er gitt til Ringbo.
Dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett skal forkjøpsrettshaveren betale gebyret på fire ganger rettsgebyret for tiden kr 6 725,- inkl. mva. (Lov om borettslag § 4-22, 2 ledd).

Når boligen skal avklares ved forhåndsvarsling dvs. før salg må melding oversendes med opplysninger om boligens adresse og eiers navn, adresse og telefonnummer.
Ved forhåndsvarsling skal gebyr på fire ganger rettsgebyret, for tiden kr 6 725,- inkl. mva. betales av selger/kjøper. Når selger betaler forhåndsvarselsgebyret vil det bli tilbakebetalt dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett (Lov om borettslag § 4-22, 1. ledd).

ANNONSERING:
Forkjøpsretten annonseres fortløpende.
Vi annonserer forkjøpsretten kun på vår hjemmeside – www.ringbo.no/Forkjøpsrett
hvor også frister for å hevde forkjøpsretten vil fremgå.
Ved forhånds-/parallellutlysning må link til prospektet legges inn i bestillingen.

Vi gjør oppmerksom på at annonserings- og avklaringsfrister kan forskyves ved helligdager.
Ved fristens utløp vil vår saksbehandler orientere selger/megler.

MEDLEMSSKAP:
Medlemskap må tegnes hos Ringbo BBL umiddelbart og senest innen meldefristen for forkjøpsretten er gått ut. Medlemskapet er først gyldig når innmeldingsavgiften kr 300,- og årskontingent kr 300,- er innbetalt. Evt. overføring av medlemskap med dokumentasjon av slektsforhold må være innlevert Ringbo innen meldefristen.

Dersom det skal være to eller flere eiere av boligen, må alle være medlemmer i Ringbo.

Årskontingenten blir dekket inn av felleskostnaden i påfølgende år etter kjøp for hjemmelshaver. Medeier må betale årskontingent.

GEBYR VED EIERSKIFTER OG GODKJENNING:
Selger må betale gebyr for eierskifte og godkjenning av ny andelseier med fire ganger rettsgebyret for tiden kr 6 725,- inkl. mva. (Lov om borettslag § 4-6).

BRUKSOVERLATING:
Det gis anledning til bruksoverlating helt eller delvis av boligen etter bestemmelser i borettslagets vedtekter punkt 4-2 (1,2), 3 og 4.

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

Husdyrhold må alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting.

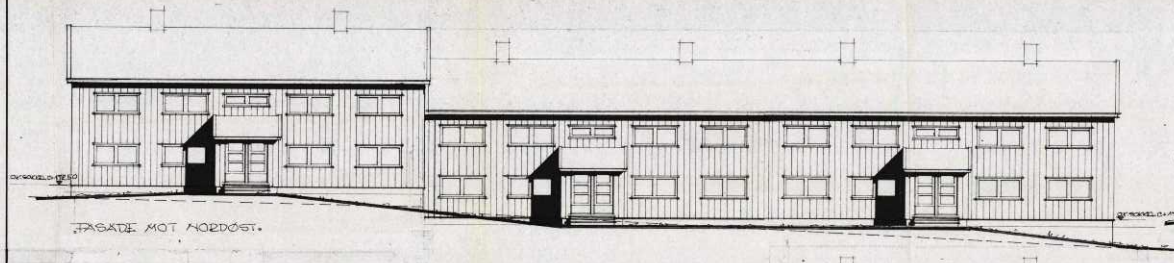
Forretningsfører har ikke fullstendig arkiv over alle styreprotokoller og det kan derfor være vedtak som ikke er kjent for oss.

For å få ytterligere informasjon kontakt styreleder.

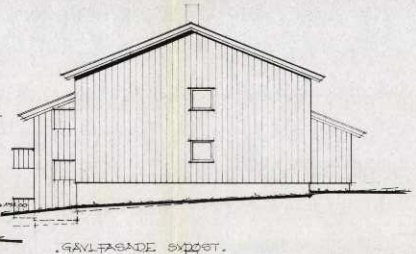
HVA DEKKES AV FELLESKOSTNADENE?
For opplysninger som ikke fremkommer i regnskap eller budsjett kontakt styreleder.

Hønefoss, januar 2026

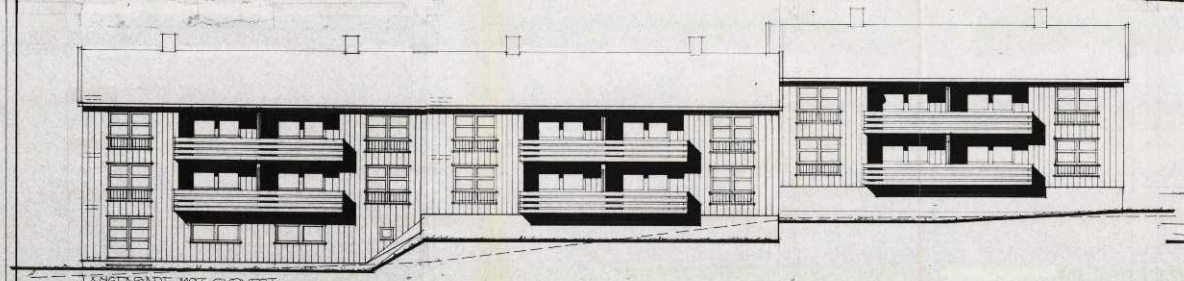
Ringbo BBL



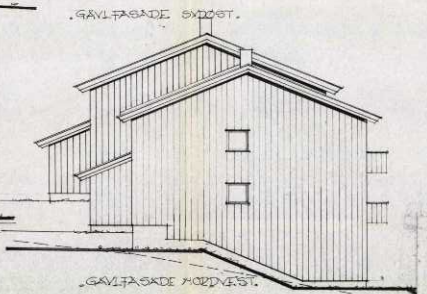
FASADE MOT NORDØST.



GAVLFASADE SYDØST.



LANGFASADE MOT SYDVEST.



GAVLFASADE NORDVEST.

BESKRIVELSE AV BYGNINGSKONSTRUKSJONER
FOR REKKEHUS TYPE

KJELLERGULV, GULV PÅ TERRENG:
BETONG PÅ GRUNNEN. (GRILLÉ)
KONSTRUKSJON AV GULV UTE TERRENG, REGNET NEDENFRA OG OPP:
DRENSLAG - 8 - 10 CM. - FUKTSPERRE - 6 CM ISOLASJON - STØPT PLATE MED ARMERING.

YTTERVEGG, DØR OG VINDU:
GAVLVEGG REGNET INNENFRA OG UT:
12 CM BETONG 2"/4" BINDINGSVERK - 10 CM MED ISOLASJON - VINDSPERRE - TØMMERMANNSPANEL.

LANGFASADER INNENFRA OG UT:
13 MM GIPSPLATER - FUKTSPERRE - 2"/4" BINDINGSVERK - 10 CM MED ISOLASJON - VINDSPERRE - UTLEKTING - TØMMERMANNSPANEL.

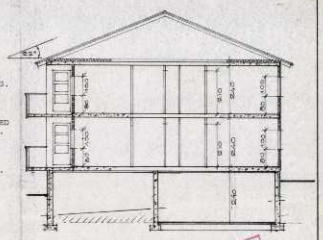
KJELLERYTTERVEGGER:
20 CM BETONG, ISOLERT PÅ UTV. SIDE OVER TERRENG MED 10 CM LECA.

SKILLEKONSTRUKSJONER MELLOM LEILIGHETER:
18 CM BETONG.

ETASJESKILLER OG BALKONGER:
ETASJESKILLE 1./2. ETASJE:
TRINNLYDDEMPENDE BELEGG PÅ 18 CM AVRETTET BETONGDEKKE.

LOFTSBJELKELAG REGNET OVENFRA OG NED:
VINDSPERRE - 15 CM MED ISOLASJON - 18 CM BETONG.

TAK:
PREFABRIKERTE TAKSTOLER AV TRE OVER VENTILERT LOFT.
HELNINGSVINKEL 22°.
TEKKING MED TAKSTEIN.



SNITT A-A.

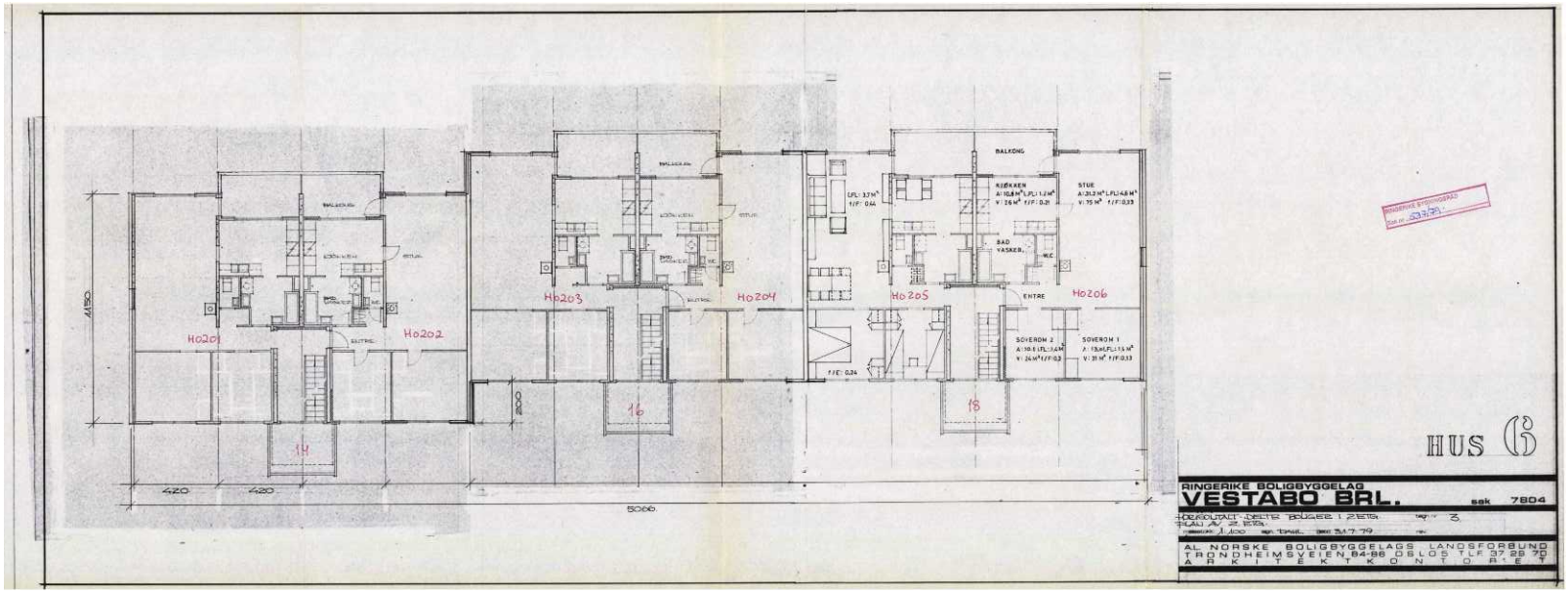
A.

HUS 6

RINGERIKE BOLIGBYGGELAG
VESTABO BRL. sak 7804

ADRESSENTALT - DELLE BOLIGER I 2 ETASJER
FASADER OG SNITT nr. 4
1:100 Mars 1978

AL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
TRONDHEIMSVEIEN 84-86 OSLO TLF 37 29 70
ARKITEKTKONTORET



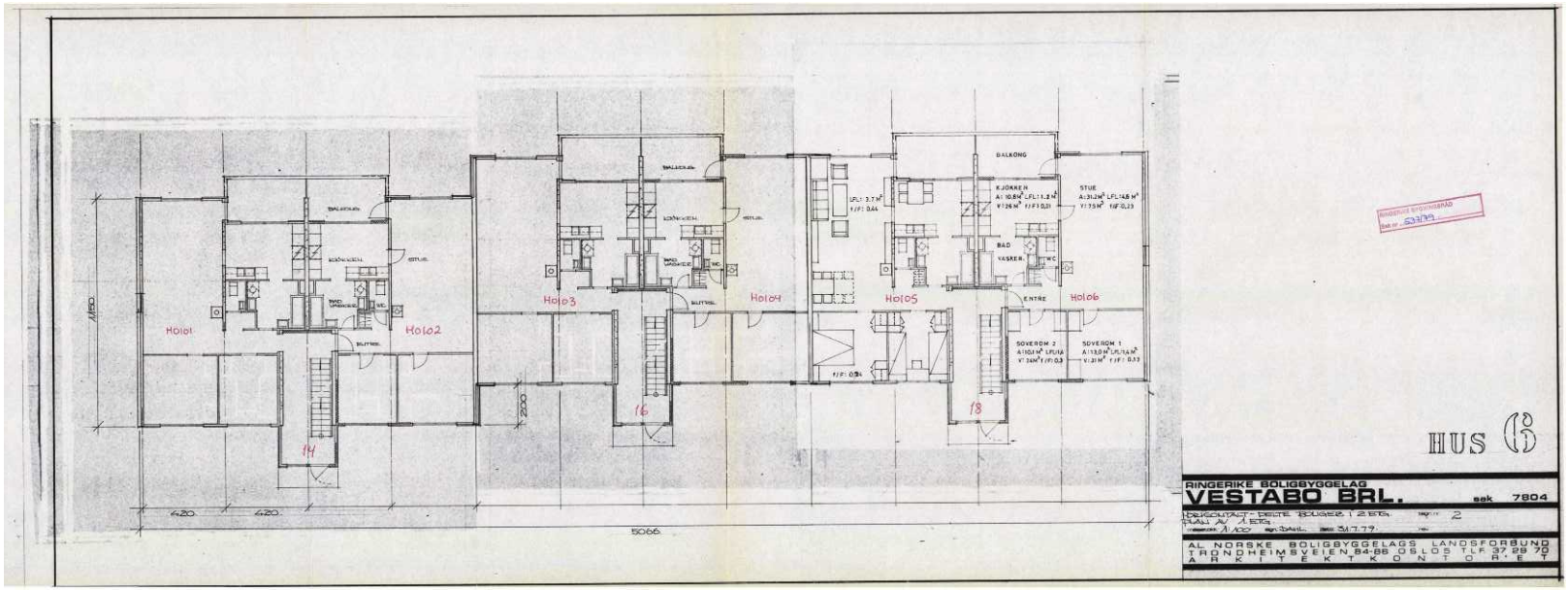
HUS 6

RINGERIKE BOLIGBYGGELAG
VESTABO BRL. sak 7804

DETALJERT DELTE BYGGE I 2 ETG. tegn. nr. 3.
HUSLI AV 2 ETG.

målestokk 1:100 dato 31.7.79

AL. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
TRONDHEIMSVEIEN 84-86 OSLO 5 TLF 37 28 70
ARKITEKTKONTORET



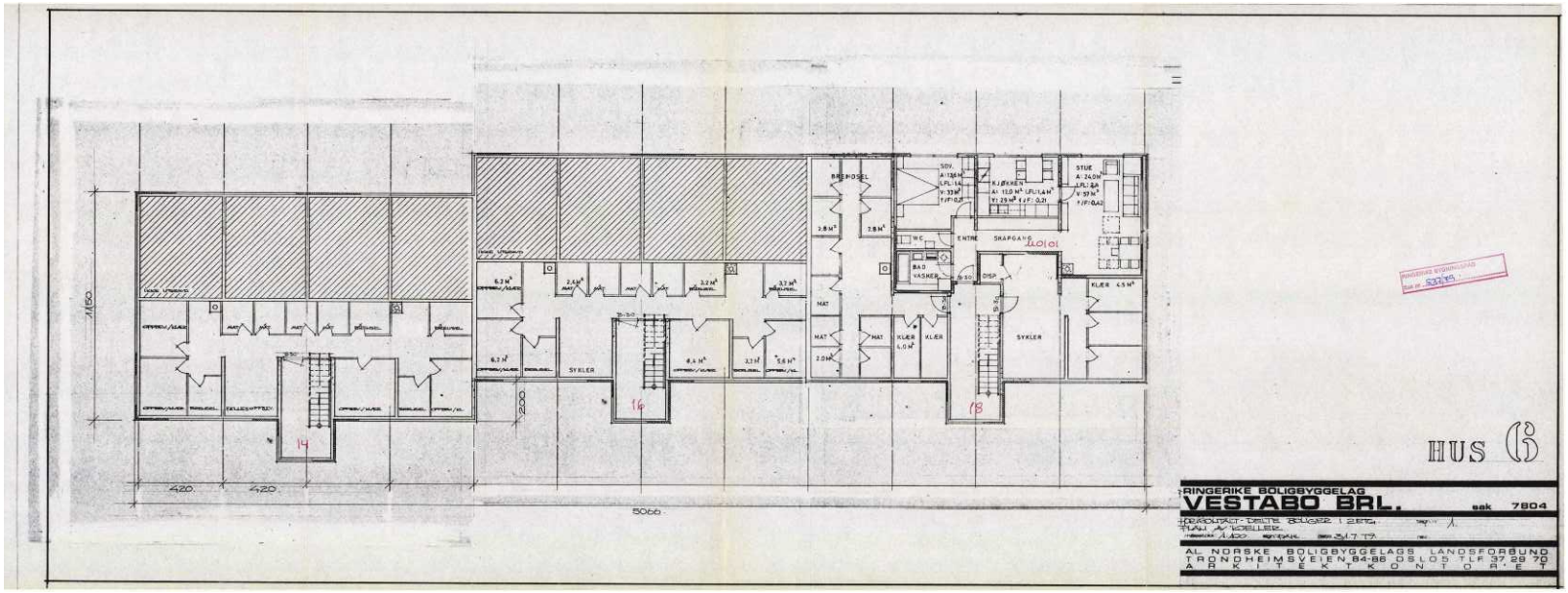
Ringerike Kommunearkiv
Dok.nr. 533/79

HUS 18

RINGERIKE BOLIGBYGGELAG
VESTABO BRL. sek 7804

DELKONTRAKT - DELTE BOLIGER I 2 ETG. Tegn.nr 2
PLAN AV 1 ETG.
Målestokk 1:100 dato: DAHL 31.7.79.

AL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
TRONDHEIMSVEIEN 84-88 OSLO 5 TLF 37 29 70
A R K I T E K T K O N T O R E T


1160
200
420
420
5060
SYKLER
BRØNNSEL
SOV.
A: 13.6 M²
LPL: 1A
V: 3.3 M²
T/F: 0.3
KJØKKEN
A: 11.8 M² LPL: 1.4 M²
V: 2.9 M² T/F: 0.2
STUE
A: 24.0 M²
LPL: 6A
V: 9.7 M²
T/F: 0.62
ENTRE
SKAPGANG
WC
BAD
VASKER
DISP
KLÆR
SYKLER
14
16
18
HUS 6
RINGERIKE BOLIGBYGGELAG
VESTABO BRL.
sak 7804
TEGNET: DELTE BYGG 2 I 2ETG.
TRAU A/CELLER.
1:100
347 T7
AL. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
TRONDHEIMSVEIEN 84-86 OSLO 5 TLF 37 28 70
A R K I T E K T K O N T O R E T

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**57**	**71**	**0**	**0**	Grunneiendom	VESTABO BORETTSLAG	Ja	24663,5	0	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
27.09.1979	Nei	Nei	Nei			Nord: 6672587,83 Øst: 566242,04 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			57/71	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			57/71	0
Annen forretningstype	16.01.2012	16.01.2012			57/71	0
Kart- og delingsforretning	18.12.1984		95/81	Avgiver	57/71	-994
				Mottaker	57/78	994
Kart- og delingsforretning	18.12.1984		94/81	Avgiver	57/71	-841
				Mottaker	57/77	841
Kart- og delingsforretning	18.12.1984		93/81	Avgiver	57/71	-932
				Mottaker	57/76	932
Kart- og delingsforretning	18.12.1984		92/81	Mottaker	57/75	703
				Avgiver	57/71	-703
Kart- og delingsforretning	18.12.1984		101/81	Avgiver	57/71	-1078
				Mottaker	57/83	1078
Kart- og delingsforretning	18.12.1984		100/81	Avgiver	57/71	-1118
				Mottaker	57/82	1118
Kart- og delingsforretning	18.12.1984		99/1981	Avgiver	57/71	-1022
				Mottaker	57/81	1022
Kart- og delingsforretning	18.12.1984		97/1981	Avgiver	57/71	-913
				Mottaker	57/80	913

Kart- og delingsforretning	08.05.1981	107/1981	Avgiver	57/71	-899
			Mottaker	57/90	899
Kart- og delingsforretning	08.05.1981	106/1981	Mottaker	57/89	865
			Avgiver	57/71	-865
Kart- og delingsforretning	08.05.1981	105/1981	Avgiver	57/71	-1189
			Mottaker	57/87	1189
Kart- og delingsforretning	08.05.1981	104/1981	Avgiver	57/71	-1097
			Mottaker	57/86	1097
Kart- og delingsforretning	08.05.1981	103/1981	Mottaker	57/85	1157
			Avgiver	57/71	-1157
Kart- og delingsforretning	08.05.1981	102/1981	Mottaker	57/84	1112
			Avgiver	57/71	-1112
Kart- og delingsforretning	08.05.1981	98/1981	Avgiver	57/71	-834
			Mottaker	57/88	834
Kart- og delingsforretning	08.05.1981	96/1981	Mottaker	57/79	919
			Avgiver	57/71	-919
Kart- og delingsforretning	27.09.1979	8669	Mottaker	57/71	40338
			Avgiver	57/1	-40338

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
159282031	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Bolig	Ferdigattest	1592	0	1592

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Valhallveien	18			Nord: 6672586,59 Øst: 566254,37 System: EPSG:25832		Grunnkrets 511-Heradsbygda Postnummerområde 3518-HØNEFOSS SKOLEKRETS 11-Helgerud Kirkesokn 1-Hønefoss Stemmekrets 3-Veien Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
A-Annet	P-Målebrevsprotokoll: 49/16	Type: 999-Generell Etat: 99-Alle Etater Saksnummer: Tekst: JNR. 111/80.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: JNR. 92/81. MIDL.FORR. 07.05.1981.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: JNR. 93/81. MIDL.FORR. 07.05.1981.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: JNR. 94/81. MIDL.FORR. 07.05.1981.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: JNR. 95/81. MIDL.FORR. 07.05.1981.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: JNR. 96/81. MIDL.FORR. 07.05.1981.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: PRTK. 55, SIDE 45.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: JNR. 97/81. MIDL.FORR. 07.05.1981.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: JNR. 98/81. MIDL.FORR. 07.05.1981.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: PRTK. 55, SIDE 46.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: JNR. 99/81. MIDL.FORR. 07.05.1981.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: JNR. 100/81. MIDL.FORR. 07.05.1981.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: JNR. 101/81. MIDL.FORR. 07.05.1981.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: JNR. 102/81. MIDL.FORR. 07.05.1981.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: PRTK. 55, SIDE 47.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: JNR. 103/81. MIDL.FORR. 07.05.1981.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: PRTK. 55, SIDE 48.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: JNR. 104/81. MIDL.FORR. 07.05.1981.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: PRTK. 55, SIDE 49.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: JNR. 105/81. MIDL.FORR. 07.05.1981.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: PRTK. 55, SIDE 50.

Type: 999-Generell

Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: JNR. 106/81. MIDL.FORR. 07.05.1981.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: PRTK. 55, SIDE 51.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: JNR. 107/81. MIDL.FORR. 07.05.1981.

Type: 999-Generell
Etat: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: PRTK. 55, SIDE 52.

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det er godkjent søknad om oppføring av garasjeanlegg 13.01.1982. Det er gitt ferdigattest på rekkehus 23.02.1982. Det er godkjent søknad om ny ytterkledning 30.05.2005. Det er godkjent søknad om pipereparasjon 13.10.2009. Ferdigattest for trappeheis er gitt 29.01.2020.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**57**	**71**	**0**	**0**	Valhallveien 8, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 10, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 12, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 14, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 16, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 18, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 20, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 22, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 24, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 26A, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 26B, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 28A, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 28B, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 30A, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 30B, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 32A, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 32B, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 34A, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 34B, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 36A, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 36B, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 38A, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 38B, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 40A, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 40B, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 42, 3518 HØNEFOSS Valhallveien 44, 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)	19862.36m^2
Friområde - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	4799.78m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal

Ja

3305 92	Heradsbygda vest (21.5.1976)	Anlegg for lek	2011.77m^2
3305 92	Heradsbygda vest (21.5.1976)	Frisikt	263.87m^2
3305 92	Heradsbygda vest (21.5.1976)	Konsentrert småhusbebyggelse	17097.79m^2
3305 92-02	Vestabo felt B (15.10.1980)	Anlegg for lek	2163.51m^2
3305 92-02	Vestabo felt B (15.10.1980)	Frittliggende småhusbebyggelse	489.1m^2
3305 92-02	Vestabo felt B (15.10.1980)	Gangvei	959.67m^2
3305 92-02	Vestabo felt B (15.10.1980)	Kjørevei	1931.96m^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:

Det tas forbehold om feil og mangler.

RINGERIKE KOMMUNE

10.08.2026

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**57**	B.Nr:	**71**	F.Nr:		S.Nr:	
Adresse:	Valhallveien 18						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Siste dato for tilsyn:	**09.04.2019**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Siste feie dato:		

Antall Skorsteiner:1
Antall Ildsteder:1

Merknader/Anmerkninger:

Åpent mellom rehabilitert foring og gammel foring i bunn av skorstein, må mures igjen/tettes

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

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:10.08.2026

RINGERIKE KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsvesenet

159282031
HUS 6
Valrallen 14-16-18

FERDIGATTEST

Bygningsrådssak: 537/79

I henhold til bygningslovens § 93 bevitnes herved at det for

Ringerike boligbyggelag, Parkgata 13/15, 3500 HØNEFOSS.

anmeldte byggearbeid på eiendommen Gnr. 57 bnr. 67

er utført i samsvar med godkjente tegninger, bygningsrådets vedtak og gjeldende bestemmelser

Anmerkninger: 1. Isolasjon ikke kontrollert på grunn av manglende varsling fra ansvarshavende.

Hus nr. 6.

Rekkehus med grunnflate på 600 m^2 oppført av betong og tre i to etasjer. 13 leiligheter, 6 piper. Ingen monterte ildsteder.

RINGERIKE BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN, 23. februar 1982

for bygnings- og reguleringssjefen

Ivar Blakkisrud
avd. ing.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vestabo Borettslag onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Helgerud skole - Valhallveien 27, 3518 Hønefoss.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Marius Skougstad Hagen signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 22
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 22

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

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

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

4. BUDSJETT

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

Vedtak:
Budsjettet ble tatt til orientering.

5. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

Vedtak:
Det ble vedtatt styrehonorar på kr 105.000,- til intern fordeling for foregående styreperiode.

6. VALG

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er i utgangspunktet ikke på valg. Styreleder Martin Gomnæs Skjerven ønsker å fratre etter ett år.

Til valg som styreleder for den gjenværende perioden (fram til generalforsamling i 2027) stiller Monica Isaksen.

Vedtak:
Som styreleder for en periode på ett år ble Monica Isaksen valgt.

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal i år velges to styremedlemmer for en periode på to år, og følgende styremedlemmer er på valg: Mari Bjarkøy og Anni-May Rastad.

Siden styremedlem Monica Isaksen ble valgt til ny styreleder, må det derfor velges totalt tre styremedlemmer på årets møte.

Vedtak:
Som styremedlemmer for en periode på to år ble Mette-Gro Thorsen og Anni-May Rastad valgt. Som styremedlem for en periode på ett år ble Martin Gomnæs Skjerven valgt.

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal i år velges ett til to varamedlemmer for en periode på ett år, og følgende varamedlem er på valg: Marius Skougstad Hagen.

Vedtak:
Som varamedlem for en periode på ett år ble Marius Skougstad Hagen valgt.

6.4 Valg av valgkomité

Det skal i år velges en valgkomité for en periode på ett år. Styret har fungert som valgkomite i foregående periode.

Vedtak:

Som valgkomité ble styret valgt.

6.5 Valg av delegater til Ringbos generalforsamling

Det skal i år velges to delegater til Ringbo BBL sin generalforsamling. Årets generalforsamling finner sted onsdag den 20.05.2026.

Vedtak:

Som delegater til Ringbos generalforsamling ble Anni-May Rastad og Monica Isaksen valgt.

Protokoll for Vestabo Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

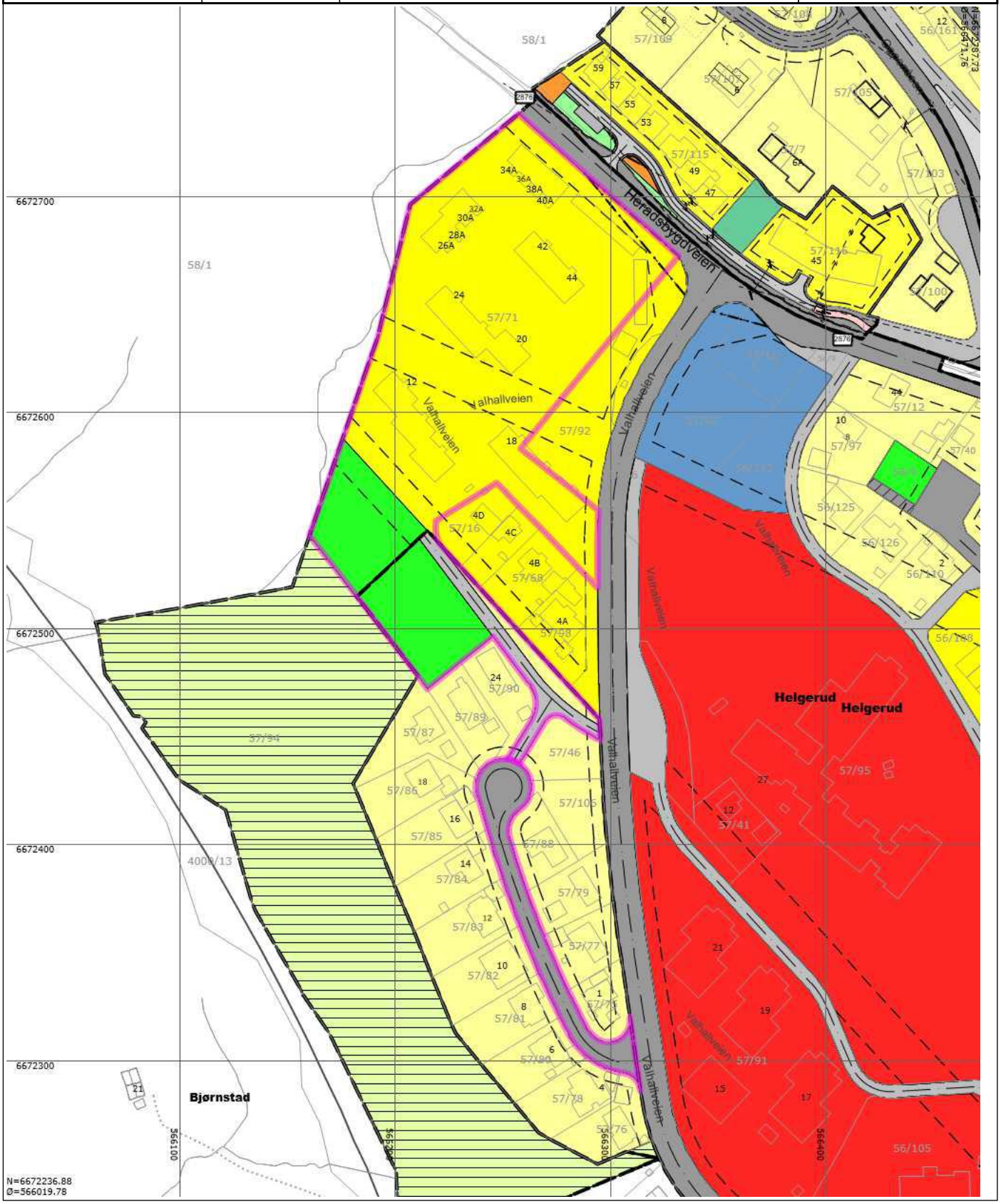
Møteleder	Thomas Haraldseth Brekke (sign.)	29.04.2026
Protokollvitne	Marius Skougstad Hagen (sign.)	29.04.2026

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Valhallveien 18 3518 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:	Vestabo felt B			

Målestokk 1:2500



Tegnforklaring

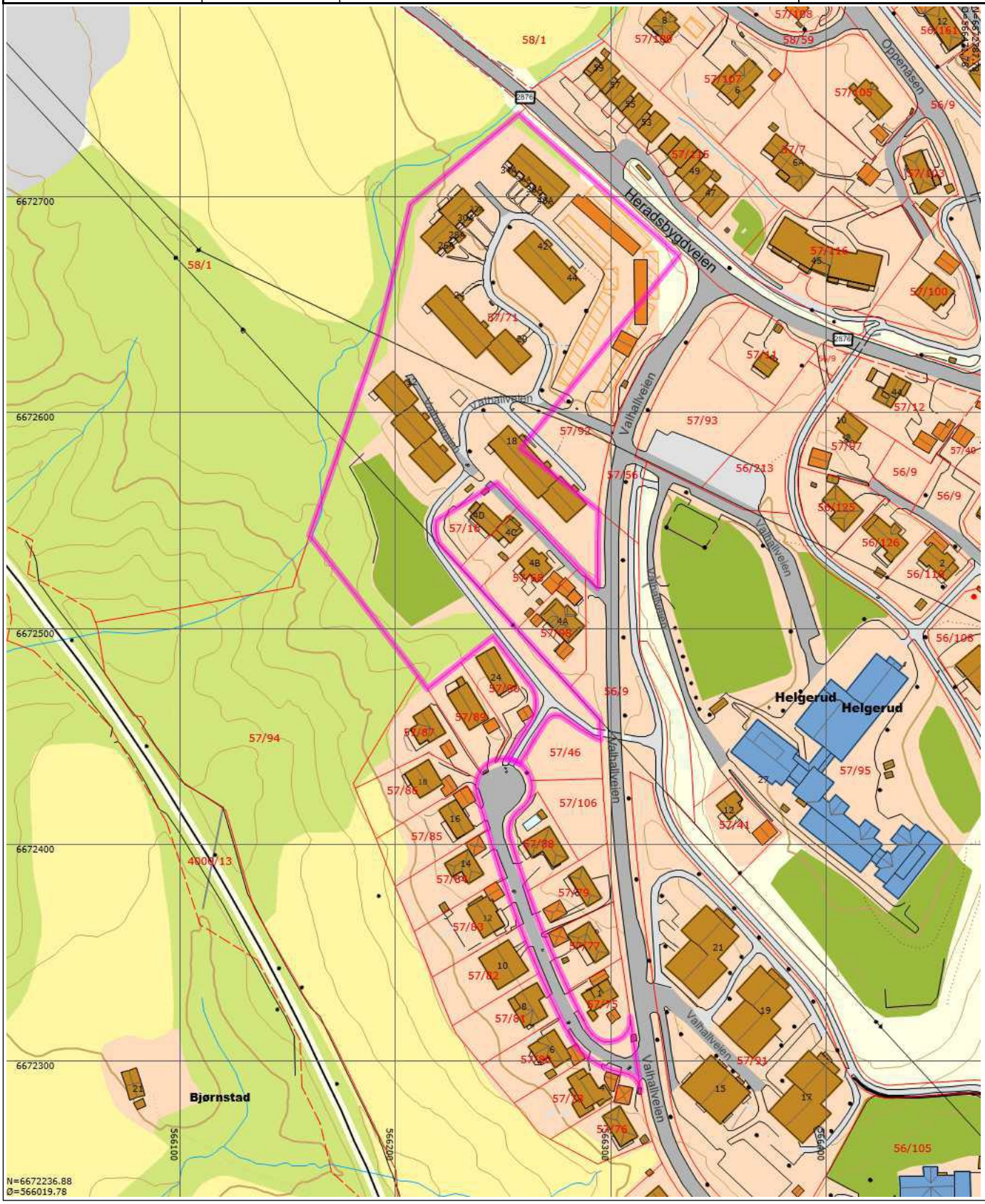
Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.
Gård
Utdanningssted
Stedsnavn
Husnummer.
Husnummer med bokstav.
Eiendomsgrense
PblTiltak
Udefinert bygning
Bygning
Kanal og grøft
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
RpGrense
RpFormålgrense
RpSikringGrense
Avkjørsel
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane
Regulert støyskjerm
Måle- og avstandslinje
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Forretning
Offentlig bebyggelse
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Gangveg
Anlegg for lek
Friluftsområde
Felles avkjørsel
Frisikt
Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Vann- og avløpanlegg
Renovasjonsanlegg
Lekeplass
Veg
Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn, tekniske anlegg
Parkering
Grønnstruktur
Gang- og sykkelveg
Veg
Elv og bekk
Bygningsdelelinje
Bygningslinje
Mønelinje
TakoverbyggKant
Taksprang
Jernbane
Traktorveg midtlinje
Udefinert bygning
Bygning
Elv og bekk
Kanal og grøft
Gang- og sykkelveg
Matrikkelnummer.

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Valhallveien 18 3518 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2500



Tegnforklaring

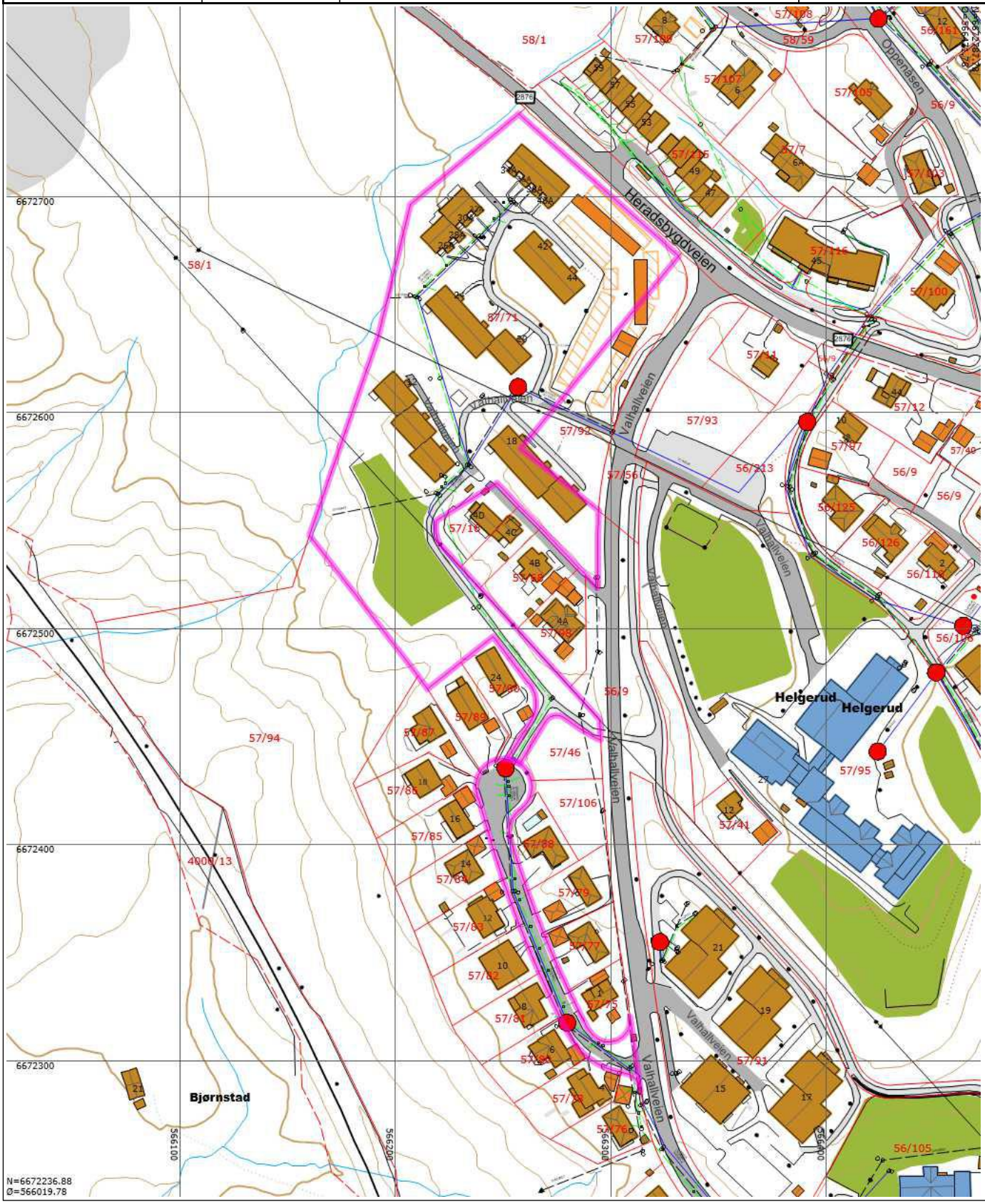
- Kumlokk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Trase
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Stikkrenne
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Stitrapp
- Fortau
- Trapp
- Traktorveg
- Sti
- Vegdekkekant undergang
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Svømmebasseng
- Byggetiltak
- Riving
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Gang- og sykkelveg undergang
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 25m
- Gård
- Utdanningssted
- Stedsnavn
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Anleggsområde
- Lekeplass
- Sport- og idrettsplass
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Annet
- Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Valhallveien 18 3518 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2500



Tegnforklaring

- Brannventil tilp. brannkart
- Skap
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gjerde
- Stikkrenne
- Mønelinje
- Taksprang
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant
- Trapp
- Vegdekkekant undergang
- Påkoplingspunkt
- Utslipp
- Overvannsledning
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Skrå forstøtningsmur
- Riving
- Parkeringsområde
- Fylkesveg gatenavn.
- Elv og bekk
- Høydekurve 25m
- Stedsnavn
- Eiendomsteig
- Sport- og idrettsplass
- Gatelys (belysningspunkt)
- Masteomriss
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Stitrapp
- Traktorveg
- Brannventil
- Sluk
- Utviser
- Vannledning
- Bolig
- Annen næring
- Svømmebasseng
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg undergang
- Kommunalveg gatenavn.
- Kanal og grøft
- Gård
- Husnummer.
- Anleggsområde
- Matrikkelnummer
- Mast
- Trase
- Teiggrense generert
- Skjerm
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Fortau
- Sti
- Kum
- Stengeventil
- Spillvannsledning
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Trapp
- Byggetiltak
- Veg
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Utdanningssted
- Husnummer med bokstav.
- Lekeplass

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	57	Bnr.	71	Fnr.		Snr.	

Adresse	Valhallveien 18, 3518 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	23.10.2024	

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

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

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

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. ,-

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

ANNET

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

Dato: 03.08.2026.

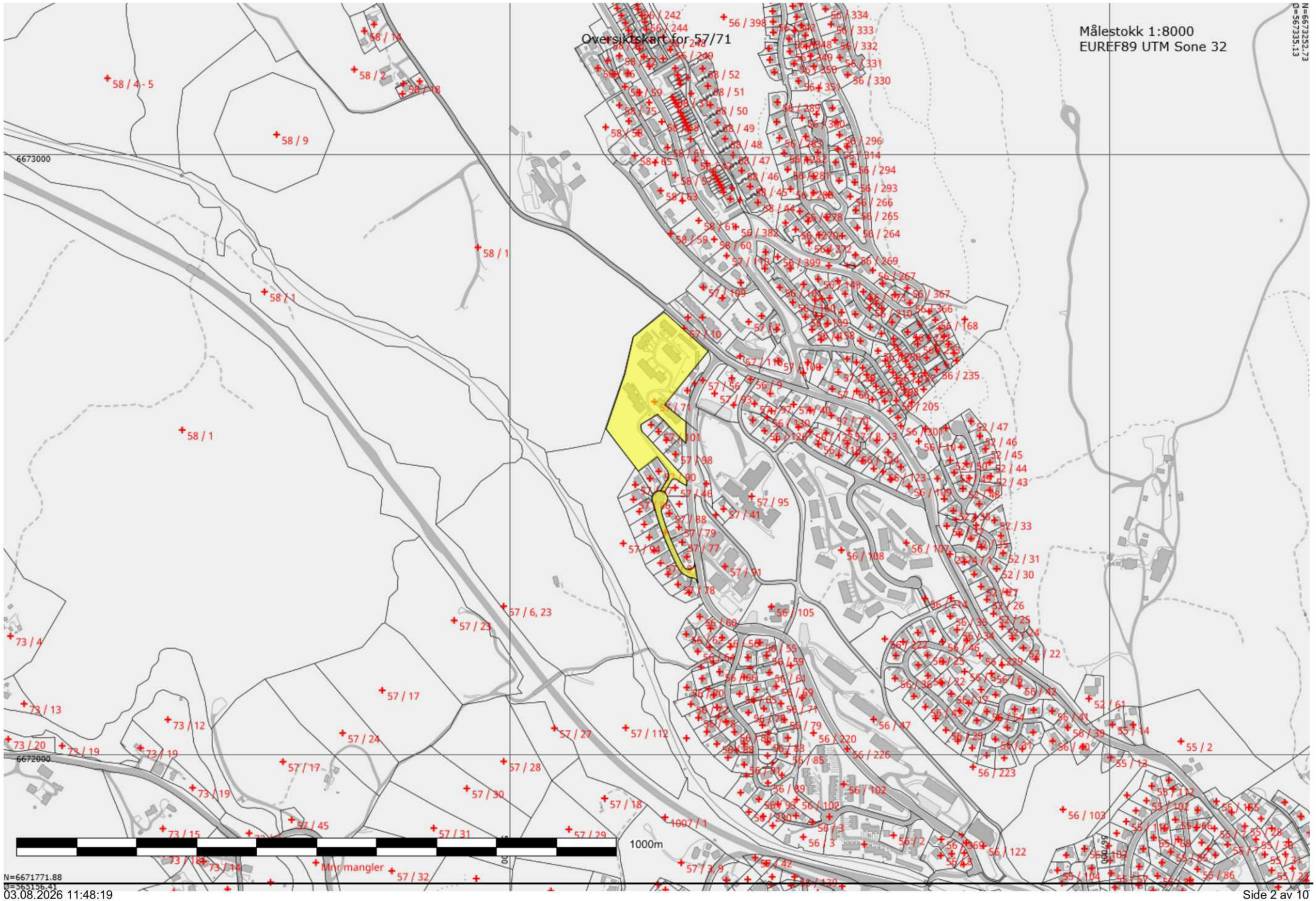
Ringerike kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**57**	**71**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 57/71
Målestokk 1:8000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6673252.73
Ø=567335.13
6673000
6672000
1000m
Mnr mangler
N=6671771.88
Ø=563156.41


Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6672455.64
Ø=566411.77
57/71
57 / 87
57 / 46
57 / 1
57 / 86
57 / 106
57 / 41
57 / 85
57 / 88
57 / 1
6672400
57 / 84
57 / 79
57 / 71
57 / 83
57 / 94
57 / 77
57 / 82
57 / 75
57 / 81
57 / 91
6672300
57 / 80
57 / 78
566300
566400
100m
N=6672270.54
Ø=566139.42
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
14,25
13,74
17,89
21,21
23,37
24,46
23,67
25,90
22,81
14,77
25,73
34,26
14,87
16,66
12,65

Areal og koordinater

Areal: 1939,80 Arealmerknad:

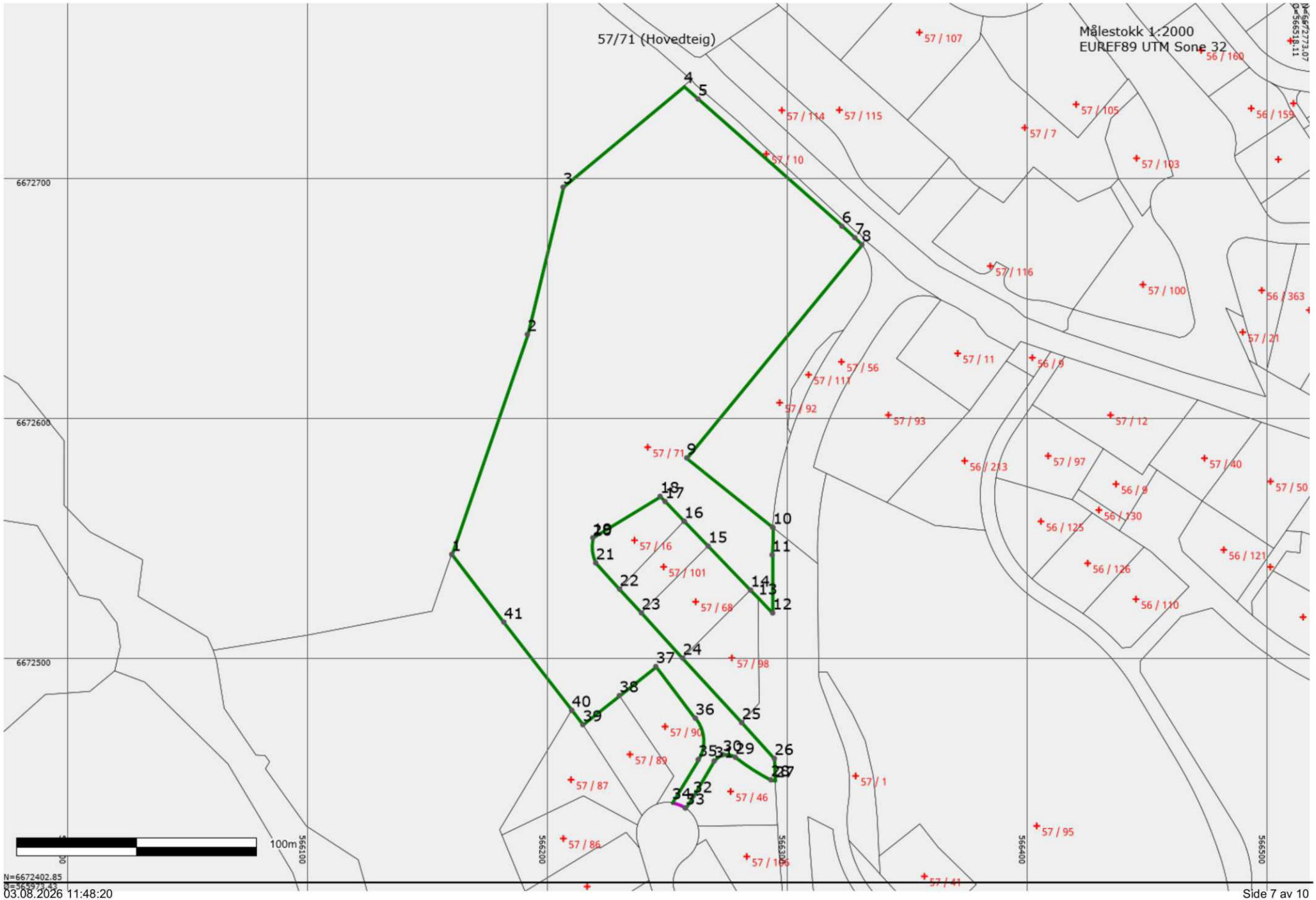
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6672369,87 Øst: 566260,29

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6672362,64	566257,62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	504,32
			23,37	Ikke hjelpelinje		13	
2	6672384,61	566249,66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	504,33
			17,89	Ikke hjelpelinje		13	
3	6672401,66	566244,25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,89	Ikke hjelpelinje		13	
4	6672407,31	566242,57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			14,25	Ikke hjelpelinje		13	
5	6672420,97	566238,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			2,34	Ikke hjelpelinje		13	
6	6672423,21	566237,85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	12,99
			7,32	Ikke hjelpelinje		13	
7	6672430,44	566237,80	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	13,00
			4,33	Ikke hjelpelinje		13	
8	6672434,34	566239,65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	13,00
			7,84	Ikke hjelpelinje		13	
9	6672439,08	566245,75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	13,00
			6,40	Ikke hjelpelinje		13	
10	6672439,79	566252,05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	13,00
			6,14	Ikke hjelpelinje		1000	
11	6672437,58	566257,72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	12,99
			9,48	Ikke hjelpelinje		13	
12	6672429,91	566262,95	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	13,00
			8,06	Ikke hjelpelinje		13	
13	6672421,99	566262,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	12,99
			7,41	Ikke hjelpelinje		13	
14	6672416,28	566257,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	12,00

			13,74	Ikke hjelpelinje		13	
15	6672404,23	566252,87	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	495,33
			27,21	Ikke hjelpelinje		13	
16	6672378,37	566261,35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	495,33
			21,46	Ikke hjelpelinje		13	
17	6672358,33	566269,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			2,00	Ikke hjelpelinje		13	
18	6672356,48	566269,78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	495,33
			25,90	Ikke hjelpelinje		13	
19	6672332,81	566280,29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	495,33
			14,17	Ikke hjelpelinje		13	
20	6672320,10	566286,55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,37	Ikke hjelpelinje		13	
21	6672317,09	566288,06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	25,49
			5,92	Ikke hjelpelinje		13	
22	6672312,18	566291,35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			25,73	Ikke hjelpelinje		13	
23	6672320,16	566308,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			34,26	Ikke hjelpelinje		13	
24	6672286,27	566313,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			12,65	Ikke hjelpelinje		13	
25	6672294,67	566305,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			1,10	Ikke hjelpelinje		13	
26	6672294,86	566304,43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	34,49
			16,66	Ikke hjelpelinje		13	
27	6672301,66	566289,39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	34,49
			14,87	Ikke hjelpelinje		13	
28	6672313,06	566280,01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,37	Ikke hjelpelinje		13	
29	6672316,07	566278,50	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			4,58	Ikke hjelpelinje		13	
30	6672320,16	566276,44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	504,32
			22,81	Ikke hjelpelinje		13	
31	6672340,79	566266,72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	504,32

			23,67	Ikke hjelpelinje		13	


57/71 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
6672700
6672600
6672500
566100
566200
566300
566400
566500
100m
N=6672402.85
E=565973.42
57 / 107
57 / 160
57 / 114
57 / 115
57 / 105
56 / 159
57 / 7
57 / 10
57 / 103
57 / 116
57 / 100
56 / 363
57 / 21
57 / 11
56 / 9
57 / 56
57 / 111
57 / 92
57 / 93
57 / 12
57 / 71
56 / 213
57 / 97
57 / 40
56 / 8
57 / 50
56 / 130
56 / 125
56 / 121
56 / 126
56 / 110
57 / 16
57 / 101
57 / 68
57 / 98
57 / 90
57 / 89
57 / 87
57 / 46
57 / 1
57 / 86
57 / 95
57 / 41

Areal og koordinater

Areal: 22723,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6672587,83 Øst: 566242,04

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6672543,24	566160,28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			96,97	Ikke hjelpelinje		13	
2	6672634,94	566191,80	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			63,15	Ikke hjelpelinje		13	
3	6672696,30	566206,71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			65,57	Ikke hjelpelinje		13	
4	6672738,34	566257,03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			7,99	Ikke hjelpelinje		13	
5	6672733,04	566263,01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			80,02	Ikke hjelpelinje		13	
6	6672680,02	566322,95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			7,21	Ikke hjelpelinje		13	
7	6672675,25	566328,35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			4,13	Ikke hjelpelinje		13	
8	6672672,32	566331,26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			114,99	Ikke hjelpelinje		13	
9	6672583,48	566258,25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			46,13	Ikke hjelpelinje		13	
10	6672554,50	566294,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	156,45
			11,43	Ikke hjelpelinje		13	
11	6672543,07	566293,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			24,22	Ikke hjelpelinje		13	
12	6672518,85	566294,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			8,72	Ikke hjelpelinje		13	
13	6672525,12	566288,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			4,50	Ikke hjelpelinje		13	
14	6672528,36	566284,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

			25,48	Ikke hjelpelinje		13	
15	6672546,69	566267,19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			14,38	Ikke hjelpelinje		13	
16	6672557,03	566257,20	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,46	Ikke hjelpelinje		13	
17	6672565,27	566249,23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			3,00	Ikke hjelpelinje		13	
18	6672567,43	566247,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			32,90	Ikke hjelpelinje		13	
19	6672550,21	566219,12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			0,62	Ikke hjelpelinje		13	
20	6672549,61	566218,98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	14,99
			10,17	Ikke hjelpelinje		13	
21	6672539,71	566220,30	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			14,81	Ikke hjelpelinje		13	
22	6672528,77	566230,29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			13,43	Ikke hjelpelinje		13	
23	6672518,87	566239,36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			25,50	Ikke hjelpelinje		13	
24	6672500,05	566256,56	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			36,49	Ikke hjelpelinje		13	
25	6672473,13	566281,19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			20,21	Ikke hjelpelinje		13	
26	6672458,21	566294,82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,32	Ikke hjelpelinje		13	
27	6672448,90	566295,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			1,85	Ikke hjelpelinje		13	
28	6672449,26	566293,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	102,96
			17,62	Ikke hjelpelinje		13	
29	6672458,73	566278,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	6,00
			5,51	Ikke hjelpelinje		13	
30	6672459,79	566273,27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	6,00
			4,56	Ikke hjelpelinje		13	
31	6672457,13	566269,69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

			17,04	Ikke hjelpelinje		13	
32	6672442,56	566260,85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,88	Ikke hjelpelinje		13	
33	6672437,58	566257,72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	13,00
			6,14	Ikke hjelpelinje		1000	
34	6672439,79	566252,05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			21,00	Ikke hjelpelinje		13	
35	6672457,70	566263,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	14,99
			18,48	Ikke hjelpelinje		13	
36	6672475,00	566261,86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			27,11	Ikke hjelpelinje		13	
37	6672496,52	566245,38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			19,45	Ikke hjelpelinje		13	
38	6672484,40	566230,17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			19,47	Ikke hjelpelinje		13	
39	6672472,26	566214,95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			7,60	Ikke hjelpelinje		13	
40	6672478,28	566210,31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			46,35	Ikke hjelpelinje		13	
41	6672515,00	566182,03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			35,64	Ikke hjelpelinje		13	

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	57	Bnr.	71	Fnr.		Snr.	

Adresse	Valhallveien 18, 3518 HØNEFOSS

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	x	
Avløp	x	
Vei		x

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

Ringerike kommune

Dato: 03.08.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Valhallveien 18, 3518 Hønefoss
Gnr. 57, Bnr. 71, andelsnr. 185 i VESTABO BORETTSLAG, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260125

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Sondre Clausen

Mobil: 468 38 603

E-post: sondre.clausen@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.
