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 183

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21108-1929 **Eiendomsverdi ref nr:** BP3153

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Daniel Sætrang Torgersbråten

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

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Daniel S. Torgersbråten

Daniel Sætrang Torgersbråten
Uavhengig Takstingeniør
daniel@norm.as
957 79 366

NITO

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Leilighet i beliggende i etablert boligområde i nedre del av Heradsbygda.
Gangavstand med gangvei til Helgerud barneskole, Heradsbygda barnehage og dagligvareforretning.
God bussforbindelse til Hønefoss sentrum. Fine friluftsområder i nærområdet med turstier og skiløyper.
Heradsbygda har en aktiv idrettsforening med bl.a. fotball, håndball og ski.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Borettslaget består av totalt 63 stykk 2- og 3-roms leiligheter.
Gjeldene leilighet ligger i 2. etasje i flermannsbolig i rekke med to etasjer og kjeller/underetasje. I felles trappeoppgang er det fem leiligheter.
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.
I kjeller er det to boder disponert av andel.

Av større påkostninger utført i borettslaget nevnes blant annet 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.
-Ny drenering i 2022.

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.

STANDARD:
Bygningen er oppført i 1982 og er jevnlig vedlikeholdt av borettslaget.
Normalt standard og fin planløsning med alt på ett plan.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med skrusikringer.
Hovedsaklig skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt i borettslaget. Opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, parkeringsplasser, lekeplass rett utenfor blokk og store grøntarealer. Gode solforhold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2015.
Ytterdør med som malt brann- og lyddør m/kikkehull i dørblad.
Terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2015.
Overbygget veranda antatt som støpt konstruksjon utkraget fra etasjeskiller med fall til sluk. På dekke er det terrassefliser i plast.
Takoverbygg som overliggende veranda.
Stikkontakt.
Markise montert på overliggende veranda.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett og gulvbelegg.
Vegger: Malt strie.
Himlinger: Malte glatte flater.
Støpt etasjeskiller.
Enkelte skjevheter er registrert i etasjeskille.

Ett-løps elementpipe.
I stue er det peisovn med fliser på gulv og pipe/brannmur i pusset utførelse.
Det fyres i ovnen på befaringen og ovn er derfor ikke kontrollert.
Innvendige dører er utført som finerdører.
Rekvirent har ikke kjennskap til skadedyr i boligen.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Utenfor bad er det termostat for gulvvarme. Utførelse og funksjon for gulvvarme er ikke kjent.
Sluket er av plast. Membran: Ukjent utførelse.
Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil. Vegghengt skap. Dusjkabinett. Vegghengt servant og Opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Dusj er plassert mot naboleilighet og felles gang og det er derfor ikke mulig å gjennomføre fuktsøk bad dusj.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med dobbelkum.
Flislagt bakvegg over benkeplate.
Belysning under del av overskap.
Opplegg for oppvaskmaskin og plass for komfyr og kjøleskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk og med ukjent utførelse.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv, malte glatte flater på vegger og himling.
Utstyrt med toalett og vegghengt servant.
Naturlig ventilasjon.
Ingen oppvarmingskilder.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig metall hovedvannledning inn til wc-rom med stoppekran.
Synlige vannføringer i: Kobber.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i benkeskap på kjøkken.
Varmtvannstanken fra ca 2000.
Sikringsskapet er plassert i felles gang.
El-anlegg med skrusikringer.
Åpent og skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat med ukjent alder. Disse skiftes normalt ut i regi av borettslaget.
Porttelefon.
Altibox for TV og internett.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	2 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

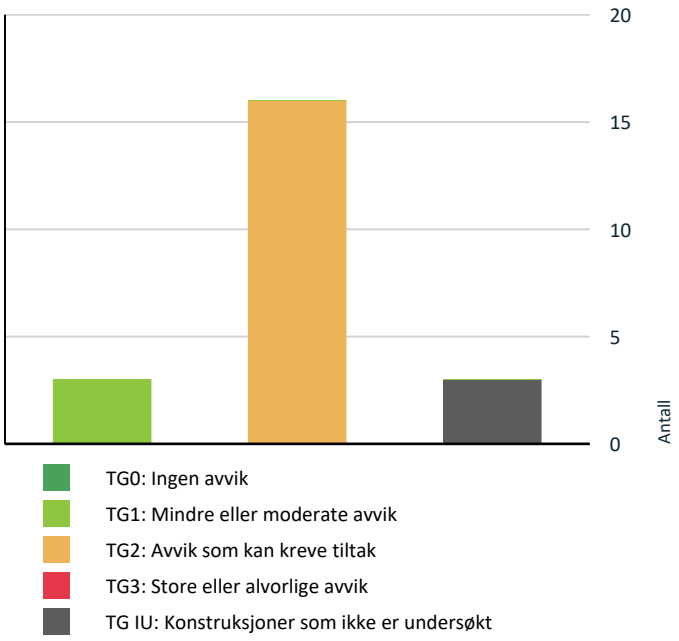
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv, vegg og himling	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	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 foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Anlegget er av eldre dato og vil kunne ha begrenset kapasitet ifht. dagens brukskrav. Ved endret bruksmønster, modernisering av kjøkken eller bruk/montering av strømkrevende produkter etc. må det påregnes at det vil kunne være behov oppgradering av det elektriske anlegget.	
I benkeskap på kjøkken er det løs stikkontakt som er tilkoblet bl.a. varmtvannstank.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1982

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2015.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med som malt brann- og lyddør m/kikkehull i dørblad.
Terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det regisreres slitasje på hovedytterdør
- Det er etablert hull ved låssylinder på hovedytterdør

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men tilstrekkelig tetting av hull for brann og lydkrav må gjennomføres.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overbygget veranda antatt som støpt konstruksjon utkraget fra etasjeskiller med fall til sluk. På dekke er det terrassefliser i plast.
Takoverbygg som overliggende veranda.
Stikkontakt.
Markise montert på overliggende veranda.

Vurdering av avvik:

- Slitasje på markise er registrert.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

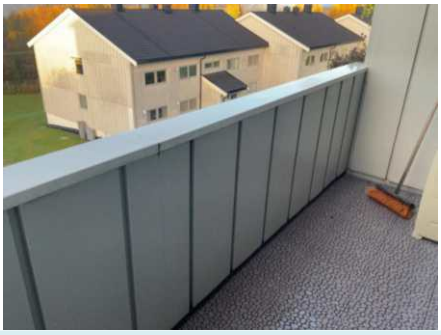
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for strakstiltak.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv, vegg og himling

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett og gulvbelegg.
Vegger: Malt strie.
Himlinger: Malte glatte flater.

Vurdering av avvik:

• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, møbler, TV e.l. Påregnelig ved normalt bruk.

Konsekvens/tiltak

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







TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt etasjeskiller.
Enkelte skjevheter er registrert i etasjeskille.

Tilstandsrapport

Avhendingslova krever at det måles etter skjevheter i to relevante rom for hver etasje. Målingene er stikkprøvebasert og er begrenset av møbler/invetar o.l. ved befaring. Det kan derfor være større skjevheter enn det som er registrert. Det kan heller ikke utelukkes skjevheter i rom som ikke er målt.
Etasje:
- I / På stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 8 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10 mm.
-I / På kjøkken ble det målt høydeforskjeller på ca. 4 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 4 mm.

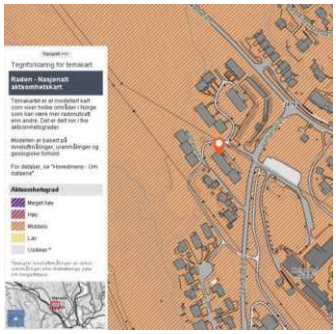
⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det er ikke kjent om boligen er oppført med radonsperre.
Boligen ligger i område med middels radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ett-løps elementpipe.
I stue er det peisovn med fliser på gulv og pipe/brannmur i pusset utførelse.
Det fyres i ovnen på befaringen og ovn er derfor ikke kontrollert.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som finerdører.

Vurdering av avvik:
• Halvparten av forventet brukstid på innerdører er oppnådd.
• Slitasje på vrider/låsekasser.
• Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Rekvirent har ikke kjennskap til skadedyr i boligen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

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.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Dør er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Dør er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til døren ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt dør bør unngås/begrenses.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Utenfor bad er det termostat for gulvvarme. Utførelse og funksjon for gulvvarme er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Ujevne størrelser på flisfuger.
• Det vil kunne være mindre avvik for fall iht. preakseptert løsninger i teknisk forskrift, men det vurderes at funksjonskravet er oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• Dert er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluket er av plast. Membran: Ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Membran er eldre og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ved oppgradering av våtrom er det påregnes med utskifting av sluk.
- Enkelte rustdannelser i sluk er registrert.

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger/gulv, som, igjen kan føre til fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Videre bruk av dusjkabinett med tett avløp til sluk er en forutsetning for videre bruk av våtrom, da vann på overflater bør unngås.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil. Vegghengt skap. Dusjkabinett. Vegghengt servant og Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Innredning er forsiktig brukt, men bruks og slitasjemerker må påregnes.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for enkelte sanitærutstyr og innredning er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for strakstiltak siden innredningen fungerer for dagens eier. Behov for utskifting/utbedringer vil avhenge av brukskrav og krav til estetikk av kjøper.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
- Det er kun lufteventil i yttervegg

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Dusj er plassert mot naboleilighet og felles gang og det er derfor ikke mulig å gjennomføre fuktsøk bad dusj.
Hulltakning er gjennomført i nærheten av servant og dør.
Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.





KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med dobbelkum.
Flislagt bakvegg over benkeplate.
Belysning under del av overskap.
Opplegg for oppvaskmaskin og plass for komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

• Innredning er forsiktig brukt, men enkelte bruks og slitasjemerker må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Ingen strakstiltak er nødvendig, men dette avhenger av brukskrav og krav til estetikk for kjøper.





2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk og med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.

Konsekvens/tiltak

• Det er ingen strakstiltak ut i fra at ventilator fungerer i dag, men grunnet alder er det påregnelig at det vil kunne komme behov for utskifting.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, malte glatte flater på vegger og himling.
Utstyrt med toalett og vegghengt servant.
Naturlig ventilasjon.
Ingen oppvarmingskilder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tettesjikt i overgangen servant og vegg.

• Toalettrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Mer en halvparten av forventet brukstiden er oppnådd på sanitærutsyr.

• Det er kun naturlig ventilasjon på toalettrom.

Konsekvens/tiltak

• Tettesjikt i overgangen servant og vegg bør etableres.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

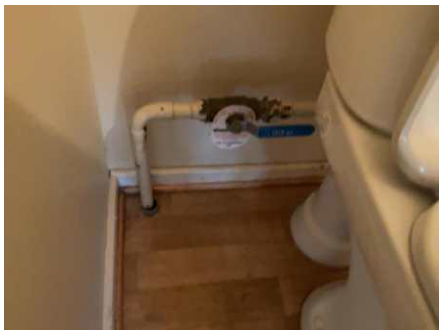
Synlig metall hovedvannledning inn til wc-rom med stoppekran.
Synlige vannføringer i: Kobber.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte avløpsledninger er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert i benkeskap på kjøkken.
Varmtvannstanken fra ca 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i felles gang.
El-anlegg med skrusikringer.
Åpent og skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning.

Vurdering av avvik:

• Anlegget er av eldre dato og vil kunne ha begrenset kapasitet ifht. dagens brukskrav. Ved endret bruksmønster, modernisering av kjøkken eller bruk/montering av strømkrevende produkter etc. må det påregnes at det vil kunne være behov oppgradering av det elektriske anlegget.

• I benkeskap på kjøkken er det løs stikkontakt som er tilkoblet bl.a. varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen, med risiko for at det utført ufaglært arbeid eller arbeider utenfor godkjent el-virksomhet. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.

• Tilstrekkelig fastmontert av stikkontakt må gjennomføres.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat med ukjent alder. Disse skiftes normalt ut i regi av borettslaget.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Porttelefon.
Altibox for TV og internett.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Anlegget er av eldre dato og vil kunne ha begrenset kapasitet ifht. dagens brukskrav. Ved endret bruksmønster, modernisering av kjøkken eller bruk/montering av strømkrevende produkter etc. må det påregnes at det vil kunne være behov oppgradering av det elektriske anlegget.

• I benkeskap på kjøkken er det løs stikkontakt som er tilkoblet bl.a. varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen, med risiko for at det utført ufaglært arbeid eller arbeider utenfor godkjent el-virksomhet. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.

• Tilstrekkelig fastmontert av stikkontakt må gjennomføres.

Beregninger

Årlige kostnader

Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks. våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.)	Kr.		25 000
Felleskostnader inkl. betjening av fellesgjeld.	Kr.		71 124
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**96 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 300 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 300 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 300 000**

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

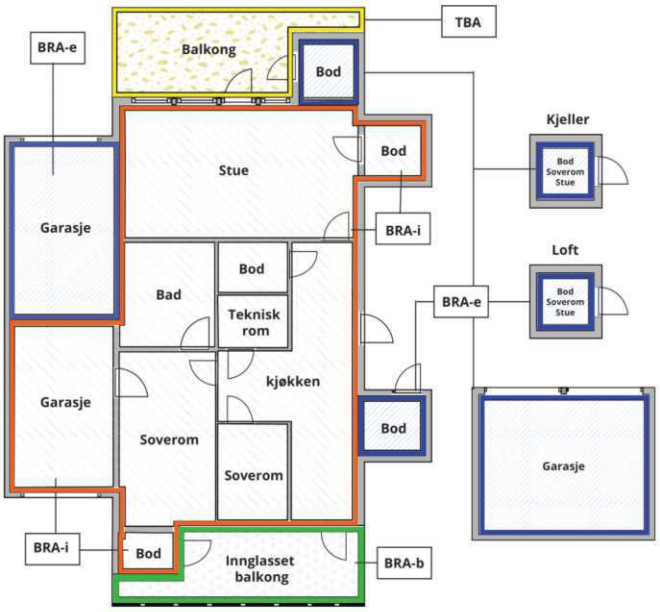
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. Etasje	80			80	8
Felles kjeller		7		7	
SUM	**80**	**7**			**8**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, toalettrom		
Felles kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

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

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

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

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,37 m.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Veranda på ca 7,5 m².

Det var ikke adkomst til bodene på befaringen. Boder er derfor utvendig oppmålt.
Enkelte arealavvik må derfor kunne påregnes.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Daniel Sætrang Torgersbråten	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Valhallveien 18

Hjemmelshaver
Vestabo Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/VESTABO BORETTSLAG	954827402	H0201	Ringbo	Baksvær Per Martin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
183	88 744	*31.12.2025*	56 810	*14.10.2026*

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Det er ikke utarbeidet noen reguleringsplan for området.
I kommuneplanens arealdel er arealet i nåværende plan (2019-2030) avsatt til boligbebyggelse

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	

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.

Forskriften 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.»*

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser

Forutsetninger

av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260173
Addresse	Valhallveien 18		
Postnr.	3518	Sted	HØNEFOSS
Selgers navn	Gro Anita Baksvær		
Selgers navn	Per Martin Baksvær		
Selgers navn	Line Merete Baksvær		
Selgers navn	Monica Christin Sønju		

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

Avdødes navn:

Per Martin Baksvær

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

20.06.2000

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

20.06.2000

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
G B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Beskrivelse:

Offentlig

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vinduer byttet februar 2015

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:

Takstmann

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:

2015

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:

Elfag

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

2015

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ikke feil og mangler

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Det er ikke

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

Hvilke endringer er gjort?:

Ikke gjort

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 14.10.2026

Signert av *Gro Anita Baksvær*

Initialer selger:
G B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

—

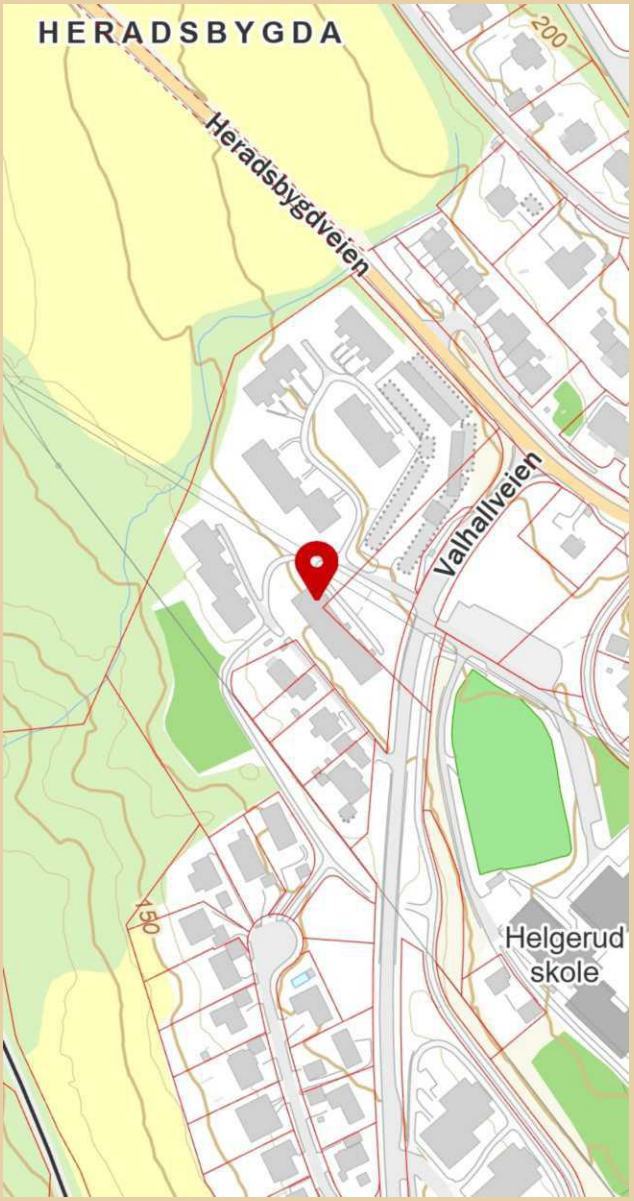
Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

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

enova

Energiattest



Adresse **Valhallveien 18, 3518 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **22.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372659**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **159282031**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **71**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **204,72**

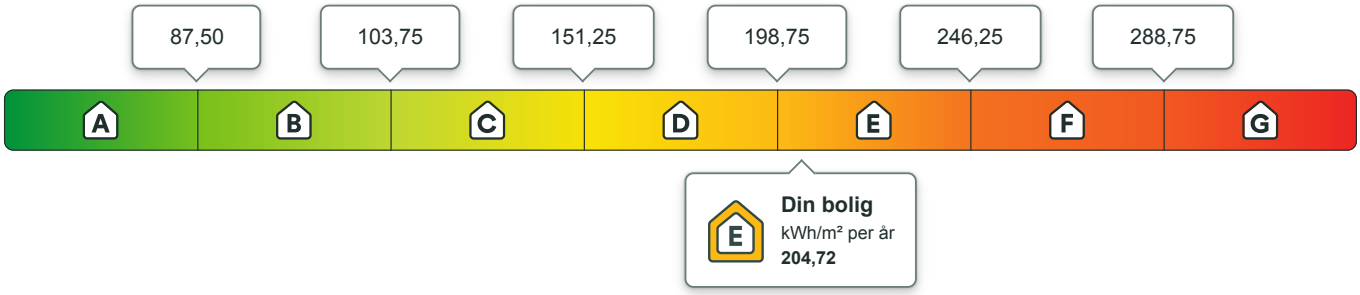
Valhallveien 18, 3518 HØNEFOSS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
19 575,30	**244,69**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Valhallveien 18, 3518 HØNEFOSS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Valhallveien 18, 3518 HØNEFOSS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Solveig Sjåstad

Vestabo Borettslag
Valhallveien 18 C
3518 HØNEFOSS

Vår ref.: 141/183
Type: BORETTSLAG
Eiere: Per Martin Baksvær's bo

Fødselsdato eier: [redacted]

Organisasjonsnr: 954 827 402 **Andelsnr:** 183

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 927**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	5 286
	Renter	244
	Avdrag	247
Tilleggsytelser:	Driftskostnader garasje	150

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	56 810	Gjeld siste årsoppg.:	58 187
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 14.10.2026: 5.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 26.78
Saldo per 14.10.2026: 3 481 250
Andel av saldo: 56 811
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. 14.10.2026

Utestående saldo: **5 927**

Felleskostnader:	5 927	Restanse:	5 927
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	58 187	Andre inntekter:	3 116
Annen formue:	88 744	Utgifter:	3 307		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	119 900
Andelsnr:	183	Partialobligasjonsnr:	183

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

Boligopplysninger:

Vestabo Borettslag
Valhallveien 18 C
3518 HØNEFOSS

Vår ref.: 141/183
Type: BORETTSLAG
Eiere: Per Martin Baksvær's bo

Fødselsdato eier: [redacted]

Organisasjonsnr: 954 827 402

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og Pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3	BTA	93
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.

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.

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.

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

INNKALLING

Ekstraordinær generalforsamling i
Vestabo Borettslag



Tid og sted

Mandag 26.10.2026 kl. 18:00

Helgerud skole

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Vestabo Borettslag

TID OG STED

Mandag 26.10.2026 18:00

Helgerud skole

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 Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. Valg

2.1 Styremedlem

Styremedlem Martin Gomnæs Skjerven har valgt å fratre sin rolle som styremedlem. Iht. borettslagets vedtekter skal styret bestå av tre styremedlemmer og vi trenger derfor å velge ett nytt styremedlem for den gjenværende perioden. Martin var i utgangspunktet valgt inn frem til generalforsamlingen i 2027.

Til valg som styremedlem for perioden frem til generalforsamling i 2027 stiller:

- Rune Berg

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

Fra ekstraordinær generalforsamling i Vestabo Borettslag mandag 25.09.2023 kl. 18:00 - Helgerud Skole.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Thomas Brekke valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Thomas Brekke valgt.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Tom Herøy signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 15
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 15

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Saksliste godkjennes.

2. VALG

2.1 Valg av styreleder

Til valg som ny styreleder for den gjenværende perioden (frem til generalforsamling i 2025) stiller:

- Martin Gomnæs Skjerven

Vedtak:

Som styreleder for gjenværende perioden (frem til generalforsamling i 2025) ble Martin Gomnæs Skjerven valgt.

2.2 Valg av styremedlem

Dersom Martin Gomnæs Skjerven velges til ny styreleder, må det velges ett nytt styremedlem for den gjenværende delen av perioden.

Til valg som ny styremedlem for den gjenværende perioden (frem til generalforsamling i 2025) stiller:

- Monica Isaksen

Vedtak:

Som styremedlem for gjenværende perioden (frem til generalforsamling i 2025) ble Monica Isaksen valgt.

2.3 Valg av varamedlemmer

I forbindelse med at varamedlem Camilla Kristin Erlandsen trekker seg fra sitt verv, skal det iht. vedtektene punkt 8-1 (1) velges ett til to varamedlemmer til styret.

Til valg som nytt varamedlem for den gjenværende perioden (frem til generalforsamling i 2024) stiller:

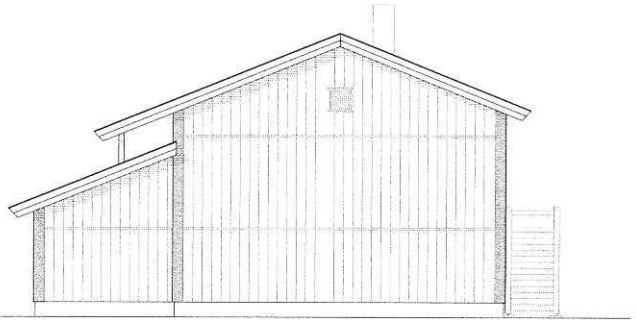
- Malene Victoria Bredvold

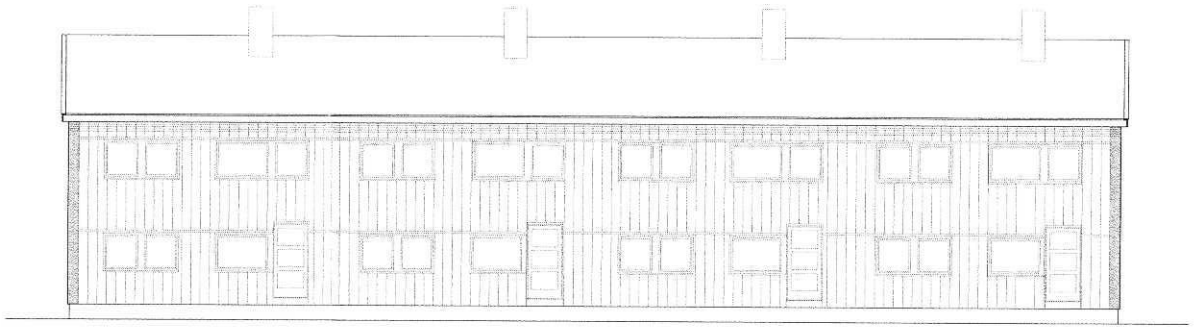
Vedtektenes punkt 8-1 Styret, lyder:
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1 til 2 varamedlemmer.

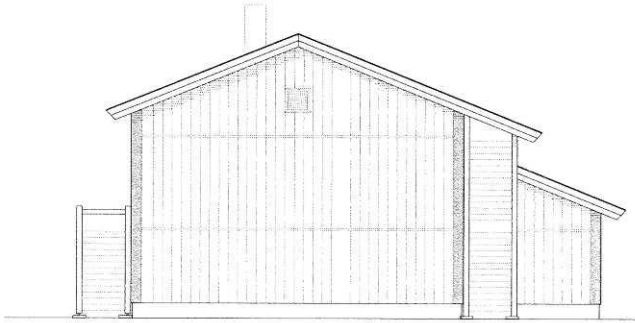
Vedtak:

Som varamedlem for gjenværende perioden (frem til generalforsamling i 2024) ble Malene Victoria Bredvold valgt.

MOTTATT
18 MAI 2005



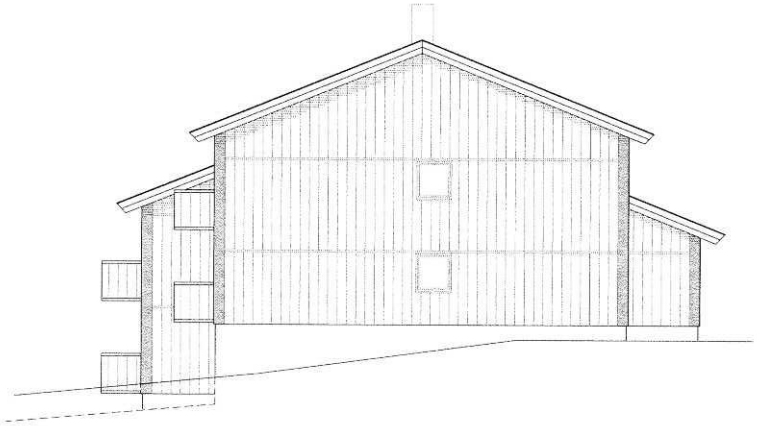




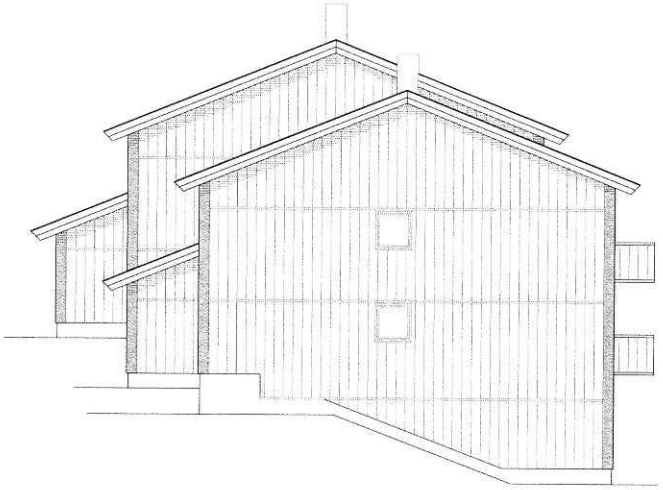


VESTABO AL	MÅLESTOKK		
FASADE-ENDRING, HUS NR. 1	1:150	TEGN.	
FASADER		KONTR.	
	DATO	10.05.05.	
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 11 36 09 - 90 17 16 49. E-post: aurdal@ringsa.no	TEGNING NR.	01	REV.

MOTTATT
16 MAI 2005



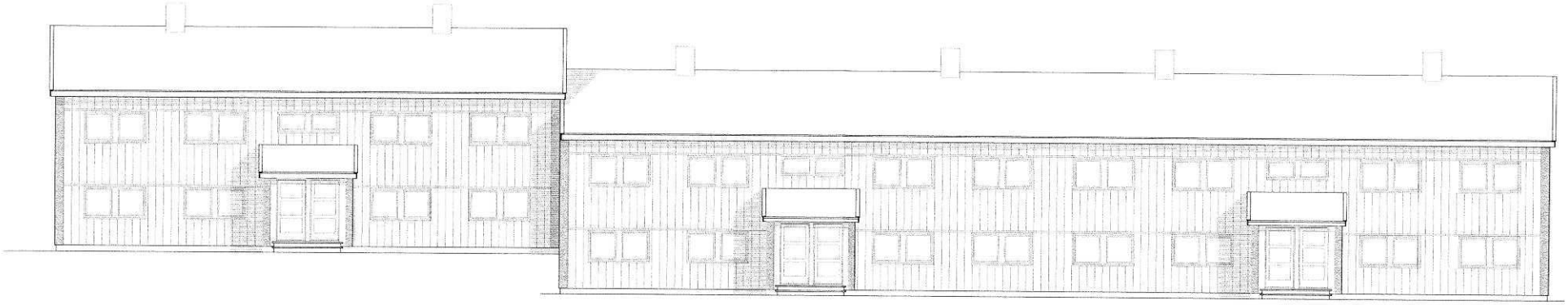
FASADE SYDØST



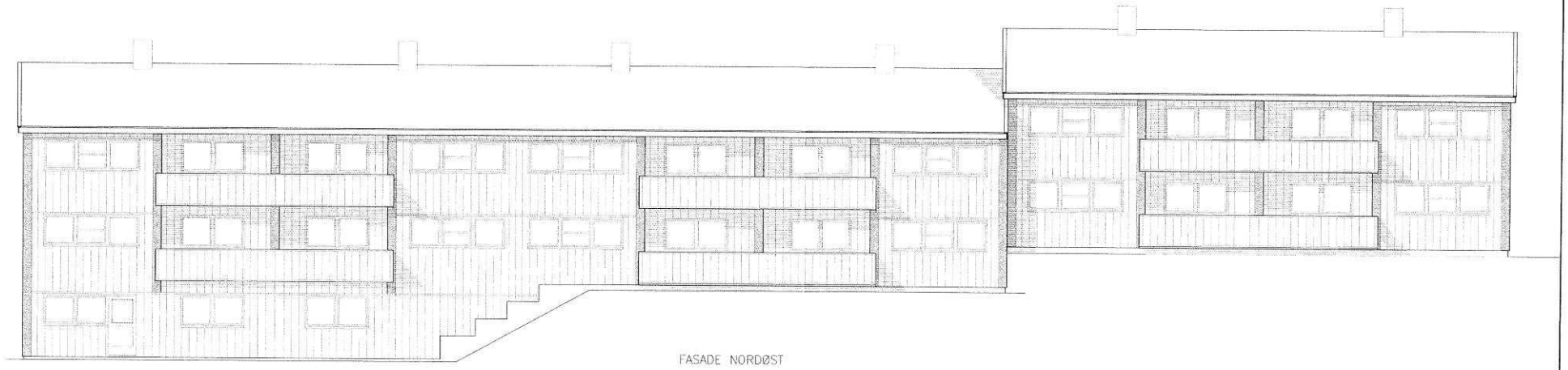
FASADE NORDVEST

VESTABO AL	MÅLESTOKK		
FASADE–ENDRING, HUS NR. 6	1:150	TEGN.	
ENDEFASADER		KONTR.	
	DATO	10.05.05.	
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning Ankersgt. 10 3513 Hønefoss Tlf. 32 11 36 09 – 95 12 16 49 E-post: aurdal@ringbo.no	TEGNING NR.	02	REV.

MOTTATT
18 MAI 2005

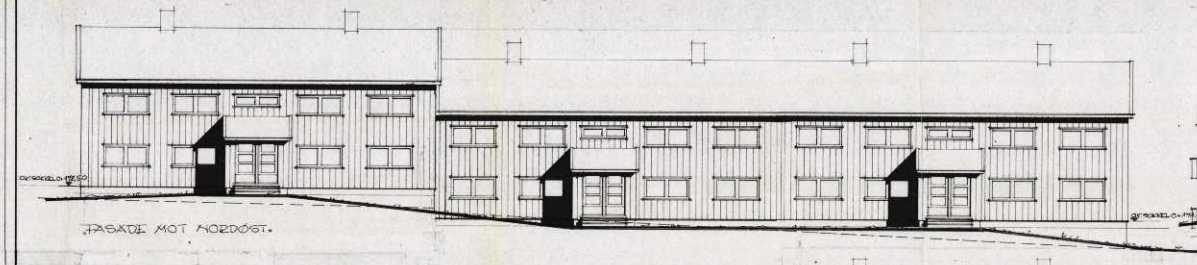


FASADE NORDØST

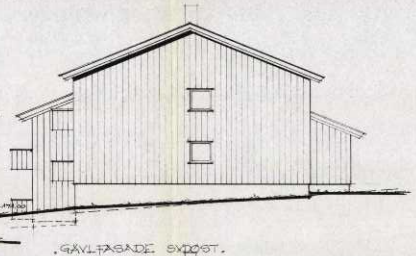


FASADE NORDØST

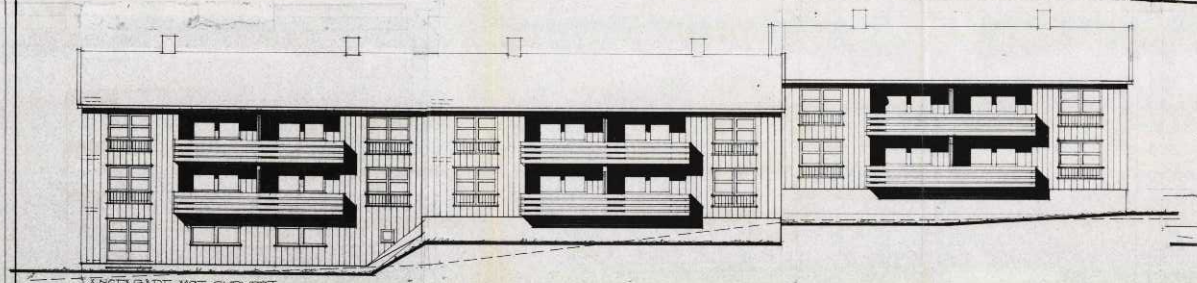
VESTABO AL	MÅLESTOKK		
FASADE–ENDRING, HUS NR. 6	1:150	TEGN.	
LANGFASADER		KONTR.	
	DATO	10.05.05.	
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning Ankersgt. 10 3513 Hønefoss Tlf. 32 11 36 69 – 40 17 18 49 E-post: aurdal@ringbo.no	TEGNING NR.	03	REV.



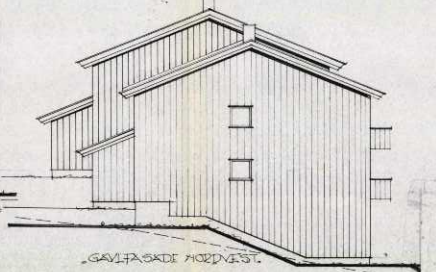
FASADE MOT NORDØST.



GAVLFASADE SYDØST.



LANGFASADE MOT SYDVEST.



GAVLFASADE NORDVEST.

BESKRIVELSE AV BYGNINGSKONSTRUKSJONER
FOR REKKEHUS TYPE

KJELLERGULV, GULV PÅ TERRENG:

BETONG PÅ GRUNNEN. (KJELLER)
KONSTRUKSJON AV GULV PÅ 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.

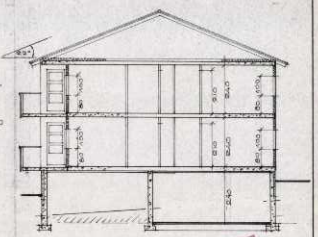
ETASJESKILLER OG BALKONG:

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 TSE OVER VENTILERT LOFT.
HELNINGSVINKEL 22°.
TEKKING MED TAKSTEN.



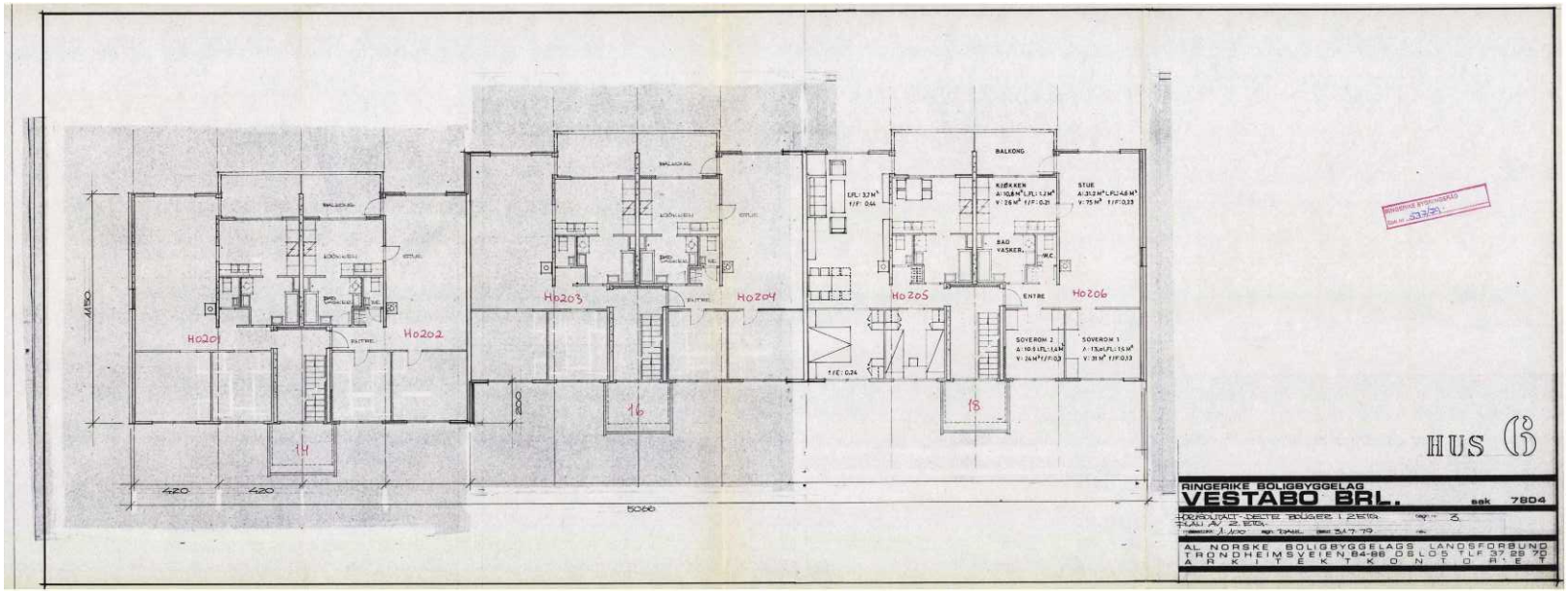
SNITT A-A.

A. HUS

RINGERIKE BOLIGBYGGELAG
VESTABO BRL. sak 7804

ADDISJONALT - DELTE BOLIGER I 2 ETASJER
TA GAVLER OG SNITTE nr. 4
målestokk 1:100 tegnet 31.7.73

AL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
TRONDHEIMSVEIEN 84-86 OSLO TLF. 37 39 70
ARKITEKTKONTORET

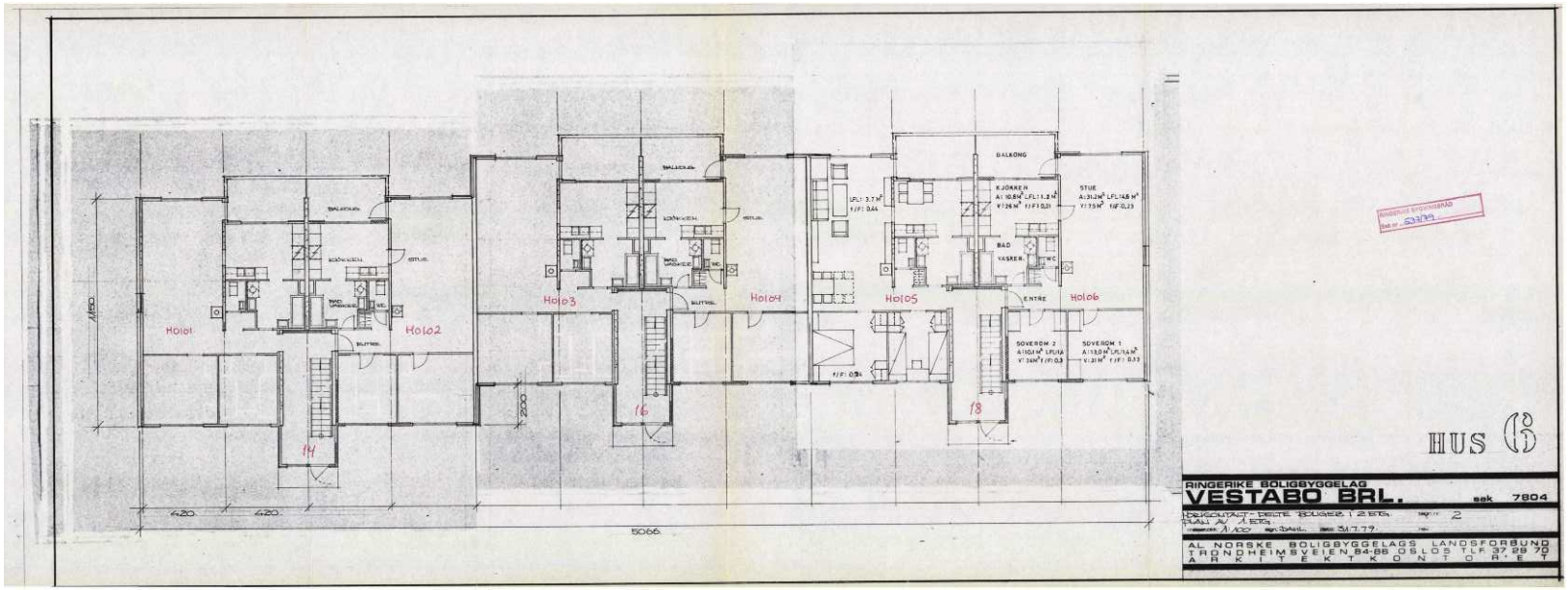


HUS 6

RINGERIKE BOLIGBYGGELAG
VESTABO BRL. sak 7804

HOVEDUTKAST DETTE BLIGEE I 2ETG. dwg nr 3
TEGN. A 1:50 dato 24.7.79

AL. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
TRONDHEIMSVEIEN 84-88 OSLO 5 TLF 37 28 70
ARKITEKTKONTORET



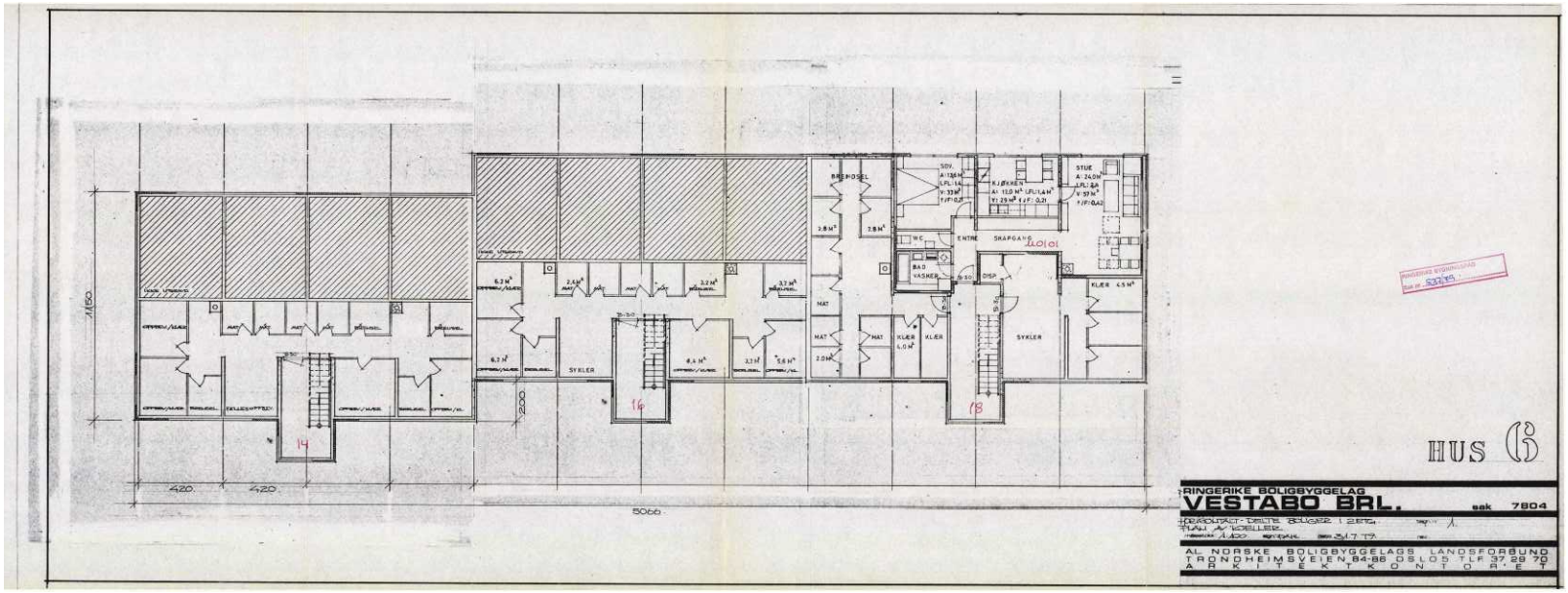
Ringerike Kommunearkiv
Dok.nr. 533/79

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



HUS 6

RINGERIKE BOLIGBYGGELAG
VESTABO BRL. sak 7804

HOVEDTYPE - DELTE BYGG 2 I 2ETG.
TYPE A/ CELLER.
1:100 3477

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
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.

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Vestabo BL
v/Harry Dahlseng
Valhallveien 18
3518 HØNEFOSS

Delegasjonssak nr. 0265/05

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
05/01061-002	011589/05	BYG 57/71		30.05.2005

GNR.57/71 - VALHALLVEIEN 8-34 - NY YTTERKLEDNING

Det vises til søknad mottatt den 18.05.2005, vedrørende ny bekledning utvendig av boligblokker i Valhallveien.

Søknaden gjelder 6 boligblokker/rekkehus som skal bekles med fargelakkert stålplater med antikkhvit og gråblå farge. Opprinnelig kledning var tømmermannspanel i annen farge.

Vedtak:

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

1. Blikkenslager Morten Haug gis og ansvarsrett for søkerfunksjonen, prosjektering, kontroll av prosjektering, utførelse og kontroll av utførelse med alle arbeidene i forbindelse med fasadeendringen, tiltaksklasse 1.

   Det forutsettes at foretak som ikke har sentral godkjenning, har utarbeidet og tatt i bruk foretakssystem i henhold til forskrift om foretak for ansvarsrett.

Vedlagt følger giro for innbetaling av gebyr for saksbehandling: 4 GG, ansvarsretter: 1 GG, totalt: 5 GG. (Stortinget har vedtatt at 1 GG (grunnrettsgebyr) for år 2005 er kr. 845,-)

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

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

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

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

Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Arne Hellum
Fagansvarlig byggesak

Saksbehandler: Kirsti Kristiansen
Telefon: 32 11 74 78

Kopi til:
Blikkenslager Magne Haug og sønn, Steinerudsvingen 2, 2770 JAREN

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Lindstadhagens murerservice AS
Ankersgate 1

3513 HØNEFOSS

Delegasjonssak nr. 587/09

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
09/18771-2	42958/09	BYG 57/71		13.10.2009

GNR.57/71 - VALHALLVEIEN - SØKNAD OM PIPEREPARASJON

Det vises til søknad mottatt 13.10.2009, vedrørende rehabilitering av 33 piper i Vestabo borettslag.

Det er varierende skader på de forskjellige piper. Feil og skader er dokumentert ved innvendig fotografering av pipene. Vedlagt søknaden er beskrivelse av arbeidets omfang og utførelse. Alle eksisterende ildsteder skal monteres på nytt, eventuelt settes inn nye der det ikke er ildsted.

Sjekklister og kontrollerklæringer sendes Ringerike brann og redningstjeneste for hvert ildsted.

Lindstadhagens murerservice AS har sentral godkjenning som ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1.

Vedtak:

I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992 med senere endringer, godkjennes søknaden i henhold til plan- og bygningslovens § 93 e), og Lindstadhagens murerservice AS godkjennes som ansvarlig for de ansvarsområder som er knyttet til dette tiltaket. Det forutsettes at monteringsanvisningen følges og at foretak som ikke har sentral godkjenning, har utarbeidet og tatt i bruk foretakssystem i henhold til forskrift om foretak for ansvarsrett.

Giro (til søker, Lindstadhagens murerservice AS) ettersendes for innbetaling av samlet gebyr for saksbehandling og godkjenning av foretak - totalt: kr 3800,- (Betalingsregulativet i Ringerike kommune fastsetter de enkelte gebyrer og avgifter. Betalingsregulativet ble vedtatt av kommunestyret 18.12.2008 i forbindelse med budsjettbehandlingen.)

POSTADRESSE
Serviceboks 24
3504 HØNEFOSS
e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no

KONTORADRESSE

TELEFAX
32 11 77 13

TELEFON
32 11 74 00

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

Ingen deler av byggverket må tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at denne tillatelsen er gitt, eller innstilles i lengre tid enn 2 år, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

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

Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Arne Hellum
fagansvarlig byggesak

Saksbehandler: Knut Ivar Kollstrøm
Telefon: 32 11 77 75
E-post: knut.kollstrom@ringerike.kommune.no

Kopi til:
Ringerike kommune, Brann og redningstjenesten
Vestabo Borettslag, Valhallveien 24a, 3518 HØNEFOSS

RINGERIKE KOMMUNE
Byggesakskontoret

Thyssenkrupp Home Solutions Nv Filial Norge
Postboks 6877 Rodeløkka

0504 OSLO

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
19/5243-4	4449/20	GNR 57/71		29.01.2020

Ferdigattest - Gnr/bnr 57/71 - Valhallveien 18 - Trappeheis.

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for trappeheis mottatt 28.01.2020, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og vilkår som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.
Bygningen, eller deler av den, er ikke tillatt å bruke til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ferdigattesten gjelder:
Beskrivelse: **Trappeheis.**
Bygningsnr: **159282031**

Vi gjør oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 sjuende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i minst fem år etter ferdigattest.

Klagefristen er 3 uker:
Det er mulig å klage på vedtaket. Klagen må være skriftlig og sendes kommunen innen 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer på våre nettsider www.ringerike.kommune.no.

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Arne Erik Myhra

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
Ringerike kommune, Brann- og redningstjeneste v/Bodil Lafton

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

NI Arkitektur As
Lars Magnus Walløe
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	26/295 - 4	26.01.2026

Saksnr.	Utvalg
53/26	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning

Rammetillatelse - Riving av eksisterende garasjer og oppføring av nye garasjer Gnr/bnr 57/71 - 57/92 - Valhallveien 8 - 44

Vedtak:
Søknaden om rammetillatelse for å rive eksisterende garasjer og oppføring av nye garasjer er godkjent, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Det er ikke tillatt å bruke noen deler av tiltaket før kommunen har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10. Ansvarlig søker skal sende søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse og oppdatert gjennomføringsplan til kommunen.

Vilkår for tillatelsen:

1. Regulert byggegrense mot Valhalveien er ihht plankartet på 12,5 meter fra senterlinje på veien, og 15 meter mot Heradsbygdveien. Bygningsmyndigheten forutsetter at reguleringsgrensene ivaretas.

2. Planlagt nedgravd avfallsanlegg må ikke komme i konflikt med hovedledning for vann og overvann.

3. Snøopplag skal håndteres på egen grunn.

4. Det er ikke tillat med rom for overnatting (Rom for beboelse) i garasje.

Tillatelsen gjelder i tre år:
Byggearbeidene må være igangsatt innen tre år etter at denne tillatelsen er gitt, ellers faller tillatelsen bort. Dersom byggearbeidet innstilles i lengre tid enn to år, faller også tillatelsen bort. Fristene kan ikke forlenges.

Dersom noen klager på dette vedtaket, begynner treårsfristen å løpe fra datoen for det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr:
Tiltakshaver må betale gebyr for behandling av søknaden. Betalingsreglement ligger på kommunens hjemmeside www.ringerike.kommune.no.

Beregning av gebyr

Varenavn	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
1120 - Søknad med ansvarsrett - minstepriser og gebyr etter areal - pr påbegynt 50m² for de første 200m²	Kr 8450,-	4	Kr 33800,-	Ringbo Bbl
1130 - Søknad med ansvarsrett - minstepriser og gebyr etter areal - fra 200m² til 1000m² pr påbegynt 50m²	Kr 5000,-	8	Kr 40000,-	Ringbo Bbl
1140 - Søknad med ansvarsrett - minstepriser og gebyr etter areal - fra 1000m² til 2000m² pr påbegynt 100m²	Kr 3330,-	4	Kr 13320,-	Ringbo Bbl
1520 - Søknad med ansvarsrett - Riving - mellom 100m² - 500m²	Kr 0,-	1	Kr 0,-	Ringbo Bbl

Faktura til tiltakshaver Ringbo Bbl blir ettersendt i slutten av måneden.

Opplysninger om byggesaken:
Kommunikasjon:
Søknad registrert mottatt 08.01.2026, men var mangelfull og kunne ikke behandles. Foreløpig svar/mangelbrev ble sendt den 15.01.2026. Tilleggsdokumentasjon er registrert mottatt den 21. og 23.01.2026, og saken var klar til behandling.

Tiltaket:
Søknaden er sendt inn som en to-trinnssøknad.

Søknaden gjelder ifølge innsendte søknadspapirer, tegninger og en redegjørelse fra ansvarlig søker:

- *Det søkes om å få revet eksisterende garasjer som står på eiendommen i dag, og etablering av nye garasjer som vist på utomhus og situasjonsplan. I tillegg søkes det om etablering av nedgravd avfallsanlegg som er vist på situasjonsplan. HRA har vært med i planleggingen av anlegget og har kommet med uttalelser underveis.*
- *Tiltaket vil ikke medføre fare for trafikksikkerheten:*
- *Frisikt: Garasjene plasseres slik at den ikke hindrer sikt for kjørende i Vallhallveien. Det er fri sikt i begge retninger ved utkjørsel.*
- *Snøopplag: Plasseringen tar høyde for at det er tilstrekkelig areal til snøopplag på egen tomt.*

Det er i søknaden redegjort for bla:

- Nabovarsel
- Brannsikkerhetsstrategi og brannteknisk prosjektering

Bygningsopplysninger:
Ifølge innsendte tegninger vil bygningskroppen få et bebygd areal (BYA) på 1366 m². Det er avsatt plass til gjeste parkering og snøopplag/snuplass på eiendommen.

Bygget oppføres med følgende hovedmål:
Areal = 1366 m² fordelt på 6 bygninger
Mønehøyde/gesimshøyde: 2,8 meter
Takvinkel: Flatt tak

Byggets plassering, høyder og takform fremgår av utomhusplan 17.12.2025, og legges til grunn for tillatelsen.

Ifølge snitt –tegning datert blir overkant ferdig gulv på kote mellom 175,5 og 177,5 moh. Det tillates en stedlig tilpasning på +/- 15 cm.

Bygningsnr som rives:
- 20394277
- 159282074
- 159282082

Bygningsspesifikasjoner ifølge søknaden:
- BYA (bebygd areal)
  - Eksisterende: 3658 m²
  - Areal som rives: - 483 m²
  - Areal ny bebyggelse 1366 m²
- BRA (bruksareal)
  - Areal ny bebyggelse 1404 m²
- Grad av utnytting: 21 %

Følgende tegninger/dokumenter er lagt til grunn for vedtaket:

Tegn.nr	Navn	Mål	Dato	Rev. Dato
A10-01	Situasjonsplan	1:500	17.12.2025	
A10-02	Utomhusplan	1:200	17.12.2025	
A10-02	Utomhusplan m/fluktvei	1:200	15.12.2025	
A20-01	Plan 1. etasje	1:200	23.01.2026	
A40-03	Fasade SørØst	1:100	15.12.2025	
A40-01	Fasader NordVest	1:100	15.12.2025	
A40-02	Fasade Sør og SørVest	1:100	15.12.2025	
A40-04	Fasade Øst og Vest	1:100	15.12.2025	
A30-02	Snitt C og D	1:100	15.12.2025	
A30-01	Snitt A og B	1:100	15.12.2025	

Plangrunnlaget:
Eiendommen ligger i et område som omfattes av reguleringsplan nr. 92 Heradsbygda Vest vedtatt (med ikrafttredelsesdato) 21.05.1976.

Eiendommen er regulert til formål: konsentrert småhusbebyggelse.

Eldre planer:
Ifølge retningslinje §§ 1.2 og 1.3 i Kommuneplanens bestemmelser, er det ved reguleringsplaner (områdereguleringer og detaljreguleringer) eldre enn 01.01.2007 slik at kommuneplanens bestemmelser skal gjøres gjeldende der bestemmelser som både er nevnt i kommuneplan og reguleringsplan, har motstrid.

Eiendommen er regulert til formål: Bolig/ Boligbebyggelse
Maks utnyttingsgrad: 25 % BYA.
Høydebegrensning: Mønehøyde: 9 m. Gesimshøyde: 7 m.

Kulturminner:
Dersom det under arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes til kulturminnemyndigheten i henhold til kulturminneloven § 8 annet ledd. Videre arbeid kan ikke gjenopptas før kulturminnemyndigheten har vurdert saken og eventuelt gitt tillatelse.

Forurensning:
I henhold til § 2-4 i forurensningsforskriften har tiltakshaver ansvar for å kartlegge om det foreligger forurensning i grunnen på eiendommen. Dersom det er mistanke om forurensning, skal det gjennomføres nødvendige undersøkelser for å avklare omfang og type forurensning. Dersom undersøkelsene viser at det er behov for tiltak for å hindre spredning av forurensning eller for å beskytte helse og miljø, skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan i henhold til § 2-6 i forurensningsforskriften. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen før tiltaket kan igangsettes.
Dersom det gjennom riving eller fjerning av eksisterende oljetank i grunn blir påvist forurensning i grunn, må arbeidet stanses og kommunens forurensningsmyndighet må varsles. Før arbeidet på stedet gjenopptas må kommunens forurensningsmyndighet godkjenne tiltaksplan og eventuelle vilkår må være oppfylt.

Nabovarsling:
Det er gjennomført nabovarsling og registrert merknader fra 57/94, 56/9, 57/56 og 57/111 Ringerike Kommune og gnr/bnr 57/114 (Helgerud Vest 1 Boligsameiet).

Merknadene fra Ringerike kommune går i hovedsak på at Planlagt nedgravd avfallsanlegg må ikke komme i konflikt med hovedledning for vann og overvann, samt at snøopplag skal håndteres på egen grunn.

Merknadene fra Helgerud Vest 1 Boligsameiet går i hovedsak på at ingen i sameiet Helgerud Vest 1 som har noen merknader til selve bygging, men det hadde vært fint å få pyntet litt på lauvbuskene som står langs veien fra garasjene og nordover.

Ansvarlig søker har opplyst at den planlagte nedgravde avfallsløsningen skal prosjekteres slik at den ikke kommer i konflikt med eksisterende vann- og overvannsledninger. Dette vil bli ivaretatt av prosjekterende og utførende i den videre saksbehandlingen. Videre opplyses det at snøopplag skal håndteres på egen eiendom.
Ansvarlig søker har kommentert merknaden fra Helgerud Vest 1 Boligsameiet med at runde tom med nabovarsling inneholdt en kommentar som i Holte er ført opp som en merknad. Kommentaren gjelder imidlertid kun ønsket beskjæring av busker, noe som ligger utenfor rammen av denne byggesøknaden. Ansvarlig søker har likevel videreformidlet innspillet til tiltakshaver.

Bygningsmyndighetens vurdering

Nedgravd avfallsløsning – mulig konflikt med VA-ledninger
Merknaden knytter seg til risiko for konflikt mellom planlagt nedgravd avfallsløsning og eksisterende vann- og overvannsledninger. Dette er forhold som etter plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften (SAK10) skal ivaretas gjennom prosjektering og utførelse av ansvarlige foretak. Det er et krav at tiltak prosjekteres og utføres i samsvar med tekniske krav i byggteknisk forskrift (TEK17), herunder krav til plassering og sikker avstand til infrastruktur. Bygningsmyndigheten legger til grunn at ansvarlig søker og prosjekterende følger opp dette i tråd med foretakenes ansvarsrett. Merknaden gir derfor ikke grunnlag for å avslå eller endre tiltaket.

Snøopplag:
Merknaden om håndtering av snø er et privatrettslig forhold som etter plan- og bygningsloven § 21-6 faller utenfor bygningsmyndighetens byggesaksbehandling. Det er opplyst at tiltakshaver uansett vil håndtere snø på egen grunn. Merknaden gir dermed ikke grunnlag for ytterligere vurdering i saken.

Beskjæring av busker
Innspillet gjelder ønsket beskjæring av busker. Dette er et privatrettslig forhold som ikke omfattes av byggesaken og ikke kan vektlegges i behandlingen, jf. plan- og bygningsloven § 21-6. At forholdet er registrert som «merknad» i Holte endrer ikke den byggesaksrettslige vurderingen. Kommentarene gir derfor ikke grunnlag for endring av tiltaket.

Bygningsmyndighetens konklusjon:
Merknadene har blitt vurdert ved behandling av saken. På bakgrunn av ovennevnte vurderinger har bygningsmyndigheten kommet til at vi ikke finner å grunn til å kreve endring av prosjektet som følge av nabomerknadene, og det er satt vilkår i vedtaket for å ivareta noen av merknadene. Kopi av vedtaket sendes til naboer som har merknader til tiltaket.

Plassering:
1Regulert byggegrense mot Valhalveien er ihht plankartet på 12,5 meter fra senterlinje på veien, og 15 meter mot Heradsbygdveien. Bygningsmyndigheten forutsetter at reguleringsgrensene ivaretas.

Tiltaket, inkludert eventuelle terrengendringer, må ikke komme i konflikt med noen typer private eller offentlige ledninger. Kommunen krever minst 4 meter avstand fra byggverk til kommunale vann- og avløpsledninger, jf. kommuneplanbestemmelsene § 5.7. Avstanden måles horisontalt (vannrett) fra byggverket til vann- /avløpsledning.

Brann og slokkevann:
For å sikre forsvarlig brannsikkerhet stiller plan- og bygningsloven (§ 27-1) og byggteknisk forskrift (TEK17 § 11-17) krav til tilgang på slokkevann. Dette er nødvendig for at brannvesenet skal kunne gjennomføre effektiv innsats ved brann.

Kravet innebærer bla:
- Det skal være tilstrekkelig vannmengde og kapasitet tilpasset byggets størrelse, risikoklasse og bruk.
- Uttakspunkt for brannvann (for eksempel brannhydrant) må være plassert slik at brannvesenet har enkel og sikker tilgang.
- Avstanden fra bygget til uttakspunkt skal være i samsvar med brannvesenets operative krav.
- Tilgangen skal være helårs, og veier til uttakspunkt må være fremkommelige for brannvesenets kjøretøy.

Dersom offentlig vannforsyning ikke er tilgjengelig, må det etableres en alternativ løsning (for eksempel brannvannbasseng eller tank) som oppfyller TEK17 § 11-17.

Overvann:
Det er lagt til grunn at tiltaket vil bli gjennomført i samsvar med gjeldende regelverk for overvannshåndtering. Dette innebærer at overvann og drensvann skal håndteres på en måte som ikke medfører fare for skade på byggverk, naboeiendommer eller offentlig infrastruktur.

Det forutsettes at tiltakshaver sørger for tilstrekkelig bortledning, fordrøyning eller infiltrasjon av overvann, og at løsningen er tilpasset lokale forhold og kommunens krav. Eventuelle tilknytninger til offentlig ledningsnett skal skje i henhold til kommunens tekniske bestemmelser og med nødvendige tillatelser.

Vedtaket bygger på en forutsetning om at overvannshåndteringen ivaretar hensynet til sikkerhet, miljø og funksjonalitet, og at tiltaket ikke vil medføre negative konsekvenser for omkringliggende eiendommer eller terreng.

Grunnforhold:
Det er i søknaden opplyst følgende om grunnforhold:
«Byggverket skal ikke plasseres i område med fare for Flom (TEK § 7-2) og Skred (TEK § 7-3) eller andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire)»

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire/områdeskred.
Etter kommuneplanen § 5.12.1 og plan- og bygningsloven § 28-1 skal det ved tiltak under marin grense (ca. 200 moh.) dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot områdeskred (kvikkleire) etter TEK17 § 7.3 og NVE-veileder 1/2019. Etter terrengkriterier i punkt 3 i prosedyre for utredning av områdeskredfare (tabell 3.1, NVE-veileder), defineres dette som et aktsomhetsområde.
Ifølge NVE-veileder 1/2019:

- *Tiltakskategori K0 innebærer små tiltak som medfører svært begrensede terrenginngrep, lite personopphold og ingen tilflytting av personer. Eksempler på slike tiltak er garasjer, naust, tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse, frittstående uthus, redskapsbod og landbruks- og skogsveger.*
- *K0-tiltak kan gjennomføres uten geoteknisk vurdering og ytterligere dokumentasjon så lenge prinsippene i NVE-veileder følges og skråningsstabiliteten ikke forverres.*

På bakgrunn av overnevnte anser vi dette for å være er K0 – tiltak, men minner om at det er Tiltakshaver som har ansvaret for å fremskaffe nødvendig dokumentasjon på at byggegrunnen har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe iht. byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4 tredje ledd bokstav g.

NVE bemerker i sin veiledning at det er tiltakshaver sitt ansvar og dokumentere at byggegrunnen har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe mot områdeskred (kvikkleire) etter TEK17 § 7.3 og NVE-veileder 1/2019.

Bygningsmyndigheten ber tiltakshaver om å sette seg inn i byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4 tredje ledd bokstav g, og etter TEK17 § 7.3 og NVE-veileder 1/2019 og gjennomføre nødvendige tiltak.

Bygningsmyndighetens vurdering er at tiltaket kan gjennomføres uten ytterlige geoteknisk vurdering og dokumentasjon, under forutsetning at prinsippene i NVE-veileder 1/2019 følges og skråningsstabiliteten ikke forverres.

Ansvarsforhold:
Ansvarlig søker har samordningsansvaret i tiltaket, og skal sørge for at tillatelser, vilkår og nødvendige dokumenter videreformidles til de andre ansvarlige og tiltakshaver, jf. pbl. kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12.

Fagområder som er ansvarsbelagt i tiltaket, er vist i gjennomføringsplan datert 07.01.2026. (vedlegg G-1).

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det erklæres ansvarsrett for alle fagområdene som omfatter utførelse og kontroll, jfr SAK 10 § 5-4 bokstav q) erklæringer om ansvarsrett. Oppdatert gjennomføringsplan må sendes inn dersom det skjer en endring i ansvarsforholdene.

Avfallsplan:
I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) § 9-6 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 skal det utarbeides avfallsplan når tiltaket genererer minst 10 tonn avfall eller har et areal på over 100 m². Avfallsplanen skal omfatte oversikt over forventede avfallstyper og mengder, samt plan for sortering og håndtering med sikte på ombruk, materialgjenvinning og forsvarlig deponering.

Avfallsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis, og sluttrapport for avfallshåndtering skal være levert og godkjent før ferdigattest kan utstedes, jf. TEK17 § 9-6 og SAK10 § 8-1.

Tiltakshavers ansvar i byggesaken:
Der tiltakshavers ansvar ikke videreføres til ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvar for at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser i plan- og bygningsloven, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest/tilsyn:
Når tiltaket er ferdig, må det søkes om ferdigattest.

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Det må opplyses om gjenstående arbeid, bekreftes at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgis tidspunkt for ferdigstillelse.

Det kan bli aktuelt at kommunen tar tilsyn for eksempel i forbindelse med tidspunkt for søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Klagefristen er 3 uker:
Eventuell klage må sendes skriftlig til kommunen innen 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer på våre nettsider www.ringerike.kommune.no.

Søksmålsadgang:
Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at du har benyttet klageadgangen din, og klagen er avgjort av den høyeste klage-instansen som står åpen. Du kan likevel reise søksmål hvis det har gått 6 måneder fra første gang du klaget, og det ikke er din feil at saken ikke er avgjort, jf. forvaltningsloven § 27b.

Henviser til:
Ringerike kommunens delegeringsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 20. juni 2013 med senere endringer.

Med hilsen

Arne Hellum
avdelingsleder

Roar Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopimottaker

Helgerud Vest 1 Boligsameie	Heradsbygdveien 53	3518	Hønefoss
Marianne Hallingby	grunnforvalter		Ringerike kommune
Ringbo Bbl	Hvervenmoveien 49	3511	Hønefoss

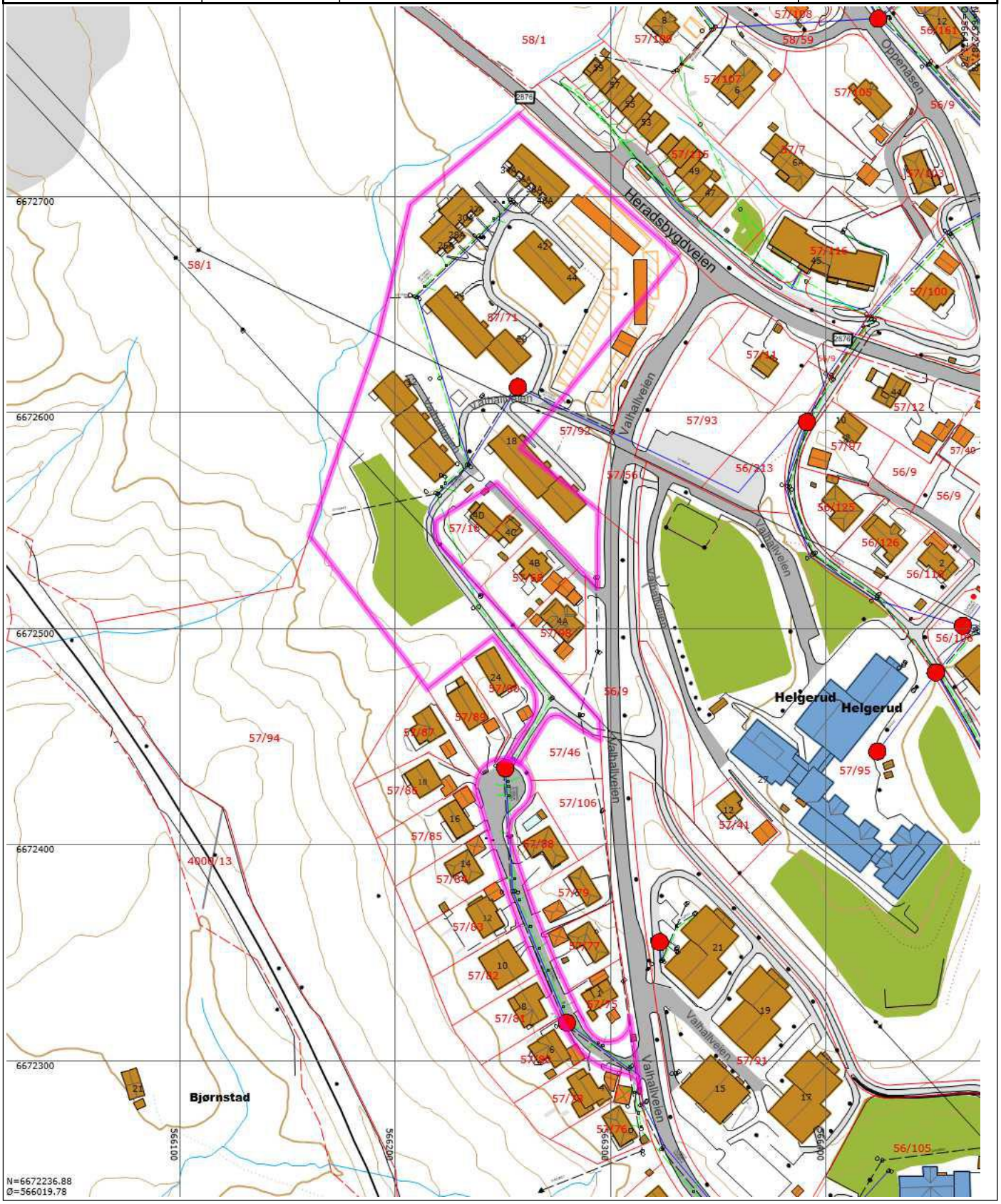
Vedlegg
A20-01 Plan 1 etasje
Situasjonsplan
Fasade SørØst
Fasader NordVest
Fasade Sør og SørVest
Fasade Øst og Vest
Snitt C og D
Snitt A og B
Utomhusplan

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

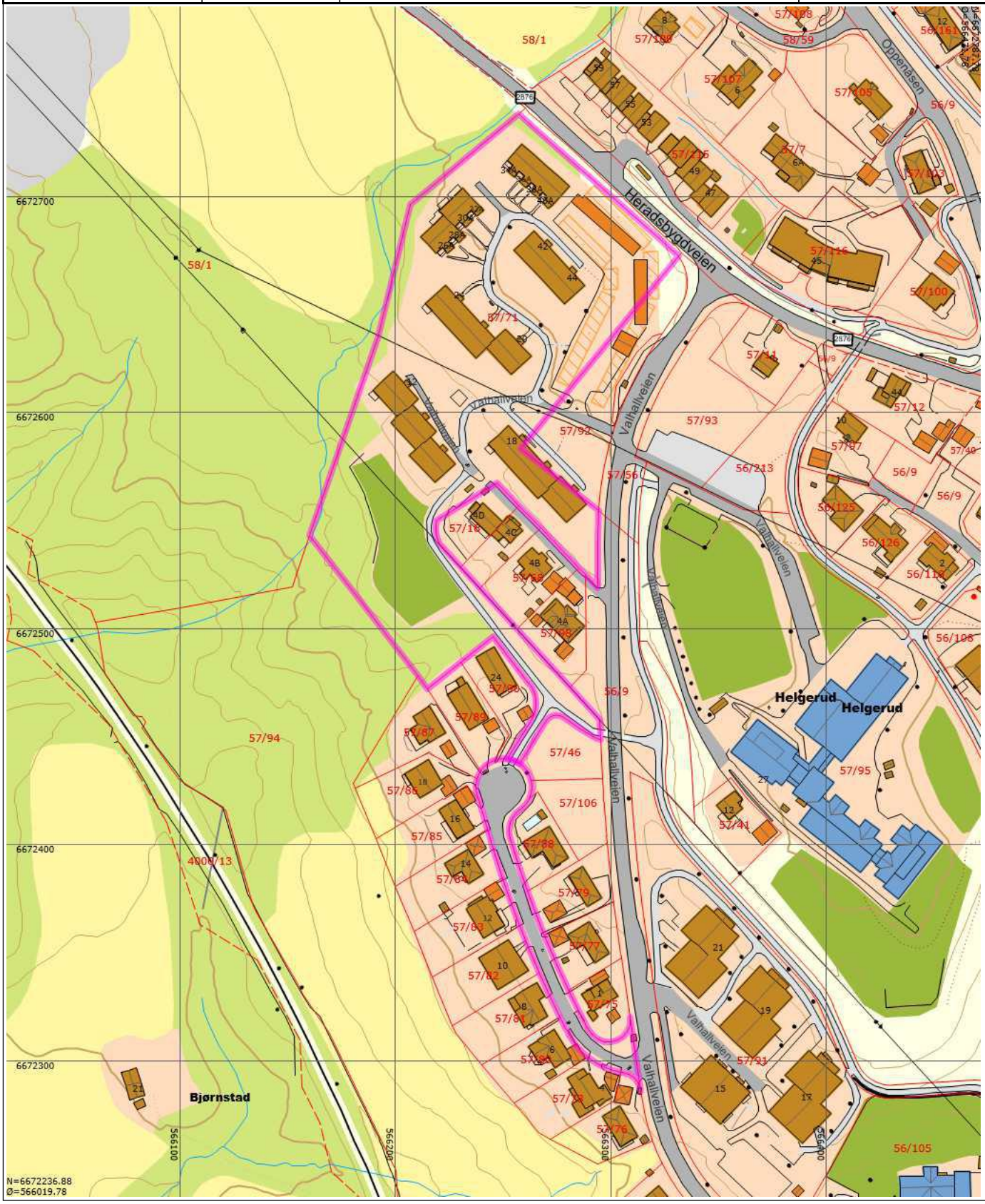
- Brannventil tilp. brannkart
- Skap
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gjerde
- Stikkrenne
- Mønelinje
- Taksprang
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant
- Trapp
- Vegdekkekant undergang
- Påkoplingspunkt
- Utslipp
- Overvannsledning
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Skrå forstøtningsmur
- Riving
- Parkeringsområde
- 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

KARTUTSNITT

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

Målestokk 1:2500



Tegnforklaring

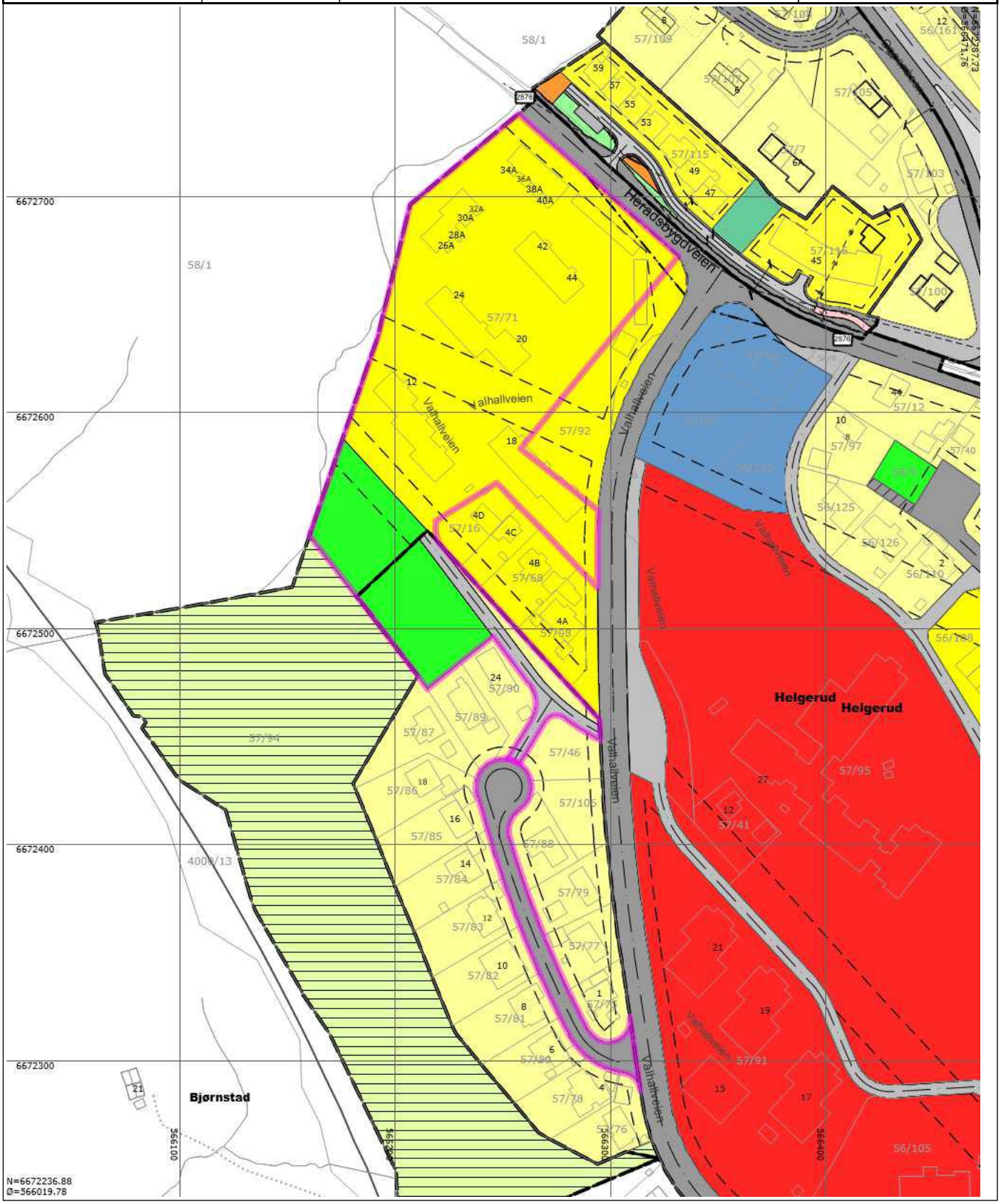
- Kumlokk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Trase
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Stikkrenne
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill 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

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.

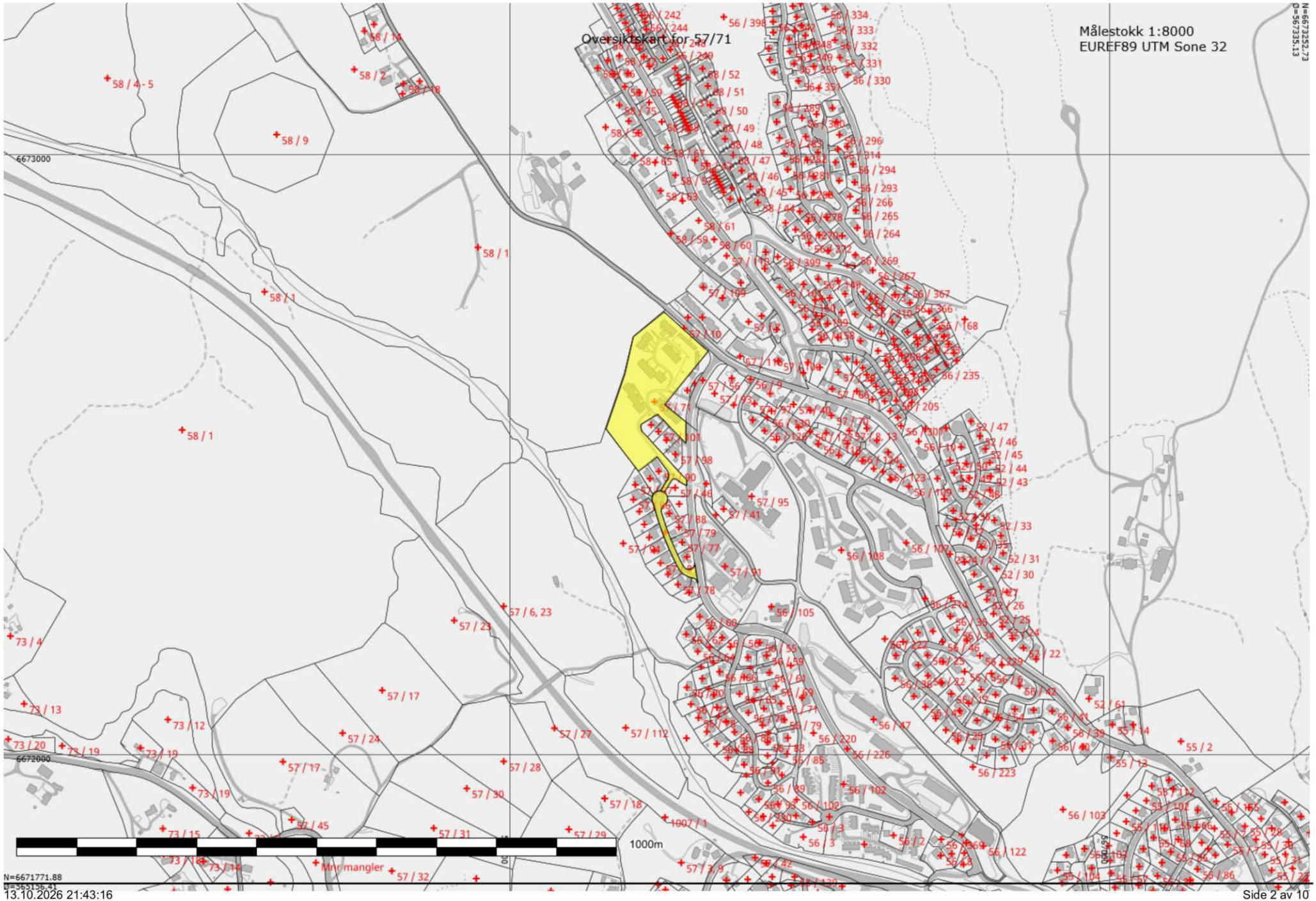
Ringerike kommune

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=563136.41


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:

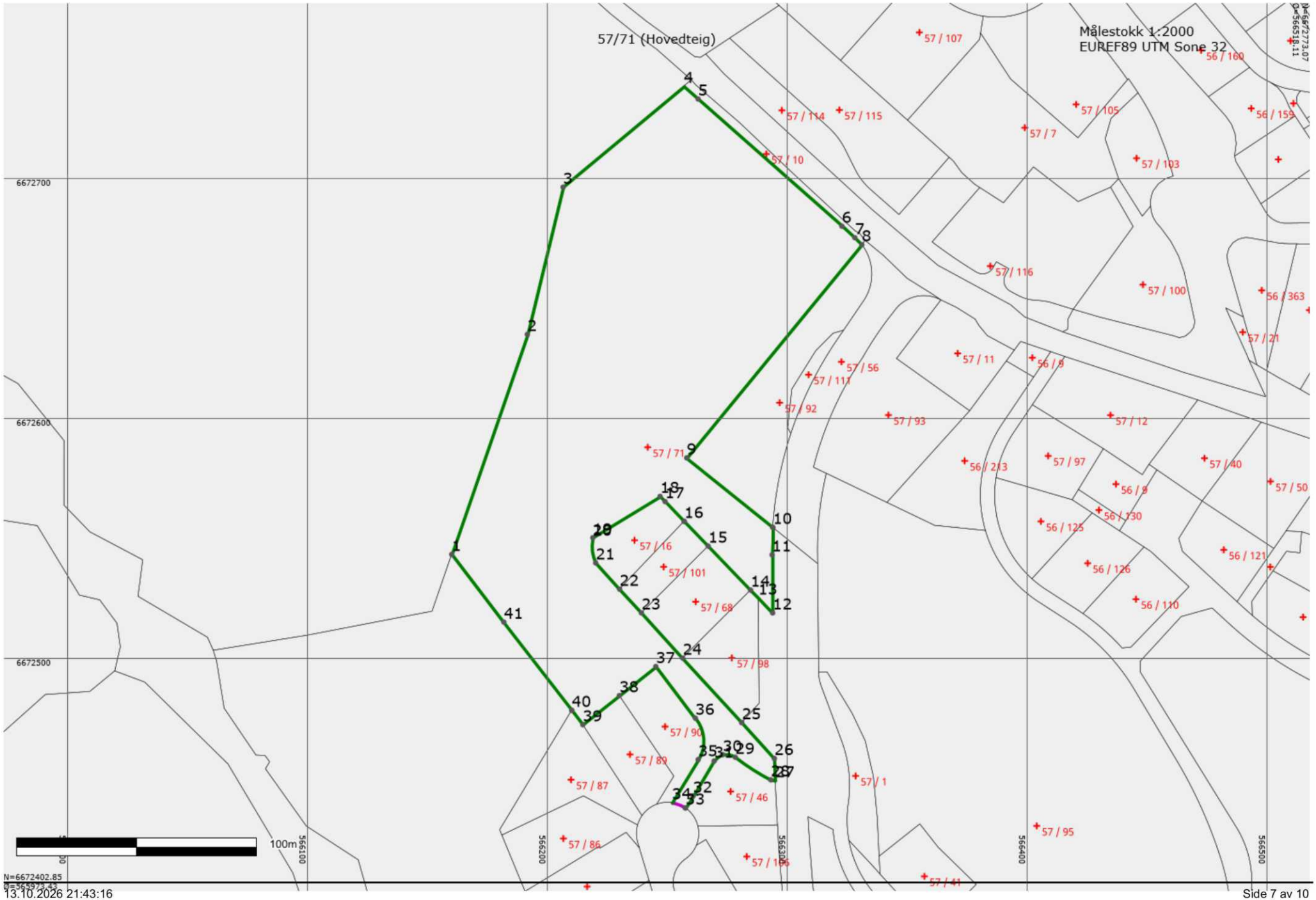
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6672369,87 Øst: 566260,29

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	13,00
			9,48	Ikke hjelpelinje		13	
12	6672429,91	566262,95	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	12,99
			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
13.10.2026 21:43:16

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

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

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: 14.10.2026.

RINGERIKE KOMMUNE

15.10.2026

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 h0201						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Siste dato for tilsyn:	**15.03.2019**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Siste feie dato:	***01.06.2023***	

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
Feiersenet
Dato:15.10.2026

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: 14.10.2026.

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. 183 i VESTABO BORETTSLAG, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14260173

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Åse Malene Holm Løvli

Mobil: 917 71 565

E-post: ase.malene.lovli@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.
