PRIVATMEGLEREN

HALDENVEIEN 10

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Haldenveien 10 , 3515 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 87, bnr. 245

Andelsnummer 60

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 01.07.2025 **Rapportdato:** 07.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21406-1049 **Referansenummer:** VI5911

Foretak: RINGBOLIG HØNEFOSS AS **Takstingeniør:** Per Olav Nordeng **Vår ref:**

Medlem av NITO

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

RingBolig Hønefoss AS

Takstmann med bakgrunn som Bygg & Tømrermester, lang og variert erfaring fra bygge bransjen med tilstandsanalyse, rehabilitering og vedlikehold av bygninger.

Medlem av:
Norges ingeniør og teknolog organisasjon (NITO), Byggmesterforbundet Buskerud (BMF), Norsk Naturskadepool (NP)

Energirådgiver EMS - Boligsalgsrapporter - Tegning - Vedlikeholdsplaner - Rådgivning
Tilbyr tjenester som.

Taksering:
- Tilstandsrapport/ Byggelånsoppfølging
- Skade/ Reklamasjonstaksering
- Verdi/ Lånetakst
- Boligsalgsrapport Fremtind

Byggesak:
- Tegninger av tilbygg/ Endringer
- Hjelp til søknader/ Vedlikeholdsplaner
- Rådgivende Byggmester/ Detaljer

Energimerking:
- Energimerking/ Helhetlig oppgradering av boliger
- Termografi/ Lekkasjesøk



Rapportansvarlig

Per Olav Nordeng

per.olav@ringbolig.no
995 26 875

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fremstår som normalt vedlikeholdt på befarings dagen, alle bygninger trenger oppfølging/vedlikehold av ulik grad i forhold til alder og byggeskikk. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapport.

Det ble ikke registrert eller avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover normal oppfølging. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapport.
Fremstår som en original bygning med utgangspunkt i byggeår.

Bygget med standard/kvalitet og byggemetode som normalt for året konstruksjonen ble oppført, generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder og vedlikeholdsnivå.
-Ved tilbygg/ombygging at det kan bli avdekket mangler man ellers ikke kunne oppdage.
-Ved kjøp av brukt bolig vil det være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt, dette er vurdert som normal slitasje. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
Renhold kommenteres normalt ikke.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning utvendig. Glass stemplet 2017, malt balkongdør i tre tilpasset vinduer og brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull fra byggeår.

Innglasset balkong mot syd med adkomst fra stue. Balkongvegger i aluminium med fasadeplater/glassfelt/skyve vinduer og rullgardiner. Toppetasje med overbygg stålplate tak.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Vegger og tak har malte glatte overflater.
Etasjeskiller tar jeg utgangspunkt i at det er betongdekke leilighetsbygg.

Innvendig har boligen lettdører med fylling, trekarmer malt og hardved terskel.

VÅTROM Gå til side

Veggene har fliser. Taket er malt. Flislagt gulv med varmekabler. Innredning med glatte fronter og heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er høyskap med plass for vaskemaskin og montert benkebereder, lite skap felt inn i vegg over toalett.

Det er elektrisk styrt vifte montert i vegg over dusjsone.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum i stål mosaikkfliser mellom benk og overskap som er malt. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er skap med lagringsplass ved ventilator med skyvedør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), avløpsrør av støpejern/plast for installasjoner med utgangspunkt i byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon med til luft gjennom ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer.

Blokka har sentralfyr med radiatorer tilkoblet fjernvarmeanlegg egen Varmtvannsbereder for varmtvann.
Oppvarming med radiatorer, tilkoblet varmesentral. Radiatorer og ledningsnett fra byggeår.

Sikringsskap plassert i felles trappegang. Brannslukningsapparat plassert i garderobeskap gang pulver. Røykvarsler, synlig og tilgjengelig på befaringen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m²
Totalpris	2 250 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

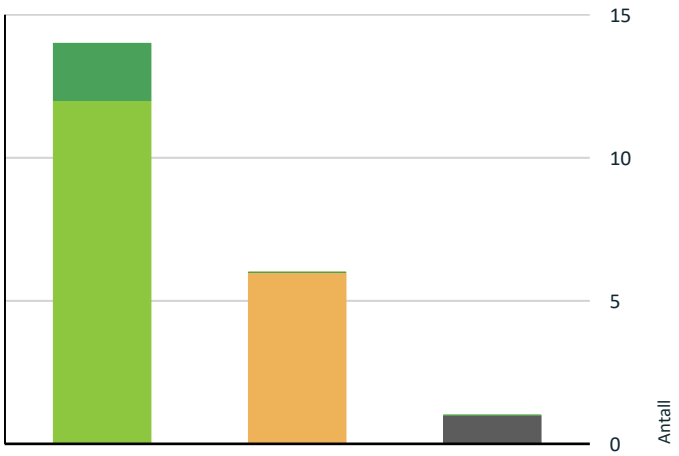
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet og det er etablert lite soverom.

Byggeår på blokk er 1962. Garasjeanlegg godkjent 25.08.1993. Ferdigattest gitt 23.02.1993. Ny bekledning utvendig av blokka godkjent 17.03.2004. Nye balkonger godkjent 07.11.2011. Ferdigattest gitt 02.02.2012. Fremlagte tegninger balkonger med innglassing av 11.03.2011 Kilde: Ringerike Kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrasedør er vanskelig å låse.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør -system.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Membranen ligger for øvrig skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid, membransjiktet skal ha fall mot sluk/avrenning på samme måte som overflater slik at vann ledes til sluk. Det er krav til fall og oppbygging av underlag for membran som for overflater gulv.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1962

Kommentar
Opplyst i Eiendomsinformasjon Kilde:
Ringerike Kommune

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning utvendig. Glass stemplet 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Vinduer bør etterjusteres, sjekkes for å få bedre funksjonalitet.



TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre tilpasset vinduer og brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrasedør er vanskelig å låse.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Terrassedør bør etterjusteres, sjekkes for å få bedre funksjonalitet.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong mot syd med adkomst fra stue. Balkongvegger i aluminium med fasadeplater/glassfelt/skyve vinduer og rullgardiner. Teppe på betonggulv. Utebelysning og stikkontakt. Toppetasje med overbygg stålplate tak.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Vegger og tak har malte glatte overflater. Overflater er opplyst oppgradert av tidligere eier. Det er normal bruks slitasje, mindre ujevnheter, sprekker i overganger/hjørner kan forekomme.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller tar jeg utgangspunkt i at det er betongdekke leilighetsbygg. Fremstår som stabilt på befaringen. Mindre avvik planhet for etasjeskiller +/-5 mm målt fra entre mot yttervegg stue. Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: (største avvik angitt).

TG 0 Radon

Bygget ligger i område med ikke kartlagt/usikker grad av Radon - aktsomhet. Det var ikke krav til radon sikring da boligen ble oppført. Krav om radon tiltak på nybygg kom 1 Juli 2010.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen lettdører med fylling, trekarmer malt og hardved terskel. Etterjustering, smøring og vedlikehold må alltid påregnes.



VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Våtrom av ukjent alder. Ingen dokumentasjon på våtrom/utført arbeid fremlagt.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping kan forekomme. Det kan bemerkes at det ikke er flislagt bak rørføringer under vask.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler 15mm høyere enn tilstøtende rom, terskel fuget hardved 10mm (se bilde), lite fall fordelt fra dør til nedsenk på 4 mm. 8 mm nedsenk dusj sone, fall til sluk i dusjhjørne 4 mm, høydeforskjell fra terskel til sluk beregnet til 16mm. Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekker ved overflatene. Noe misfarging mykfuger, ujevne fuger og mindre trapping kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det er lite/ikke fall på hele gulvet og dette kan føre til lekkasjer. Det bemerkes at endringer i bruk og mer belastning over tid vil kunne føre til lekkasjer eller andre problemer.

Tilstandsrapport





3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Membranen ligger for øvrig skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid, membransjiktet skal ha fall mot sluk/avrenning på samme måte som overflater slik at vann ledes til sluk. Det er krav til fall og oppbygging av underlag for membran som for overflater gulv.

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 og gulv og fuktskader.

For våtrom stilles det krav til membran på vegger i fuktutsatte områder. Anbefalte våtsoner for baderom er hele gulvet med oppkant mot vegg, dusjsone med tillegg 1m til hver side og 0,5m ved vask til alle kanter og ned til gulv. Mange hytter bygges likevel med trevegger/fliser dusjhjørne. Jeg har tatt utgangspunkt i at det ikke er benyttet slukmansjett, det er noe krakelering i membran og ser ut til å være silikonert. Man bør være oppmerksom på dette og vurdere tiltak/oppfølging for å unngå utvikling av skader over tid.





3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med glatte fronter og heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er høyskap med plass for vaskemaskin og montert benkebereder, lite skap felt inn i vegg over toalett.

Tilstandsrapport





3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte montert i vegg over dusjsone. Bilde: (lysbrytere og termostat).





3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum i stål mosaikkfliser mellom benk og overskap som er malt. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er skap med lagringsplass ved ventilator med skyvedør.

Fuktmåling overflater utført ved hjelp av fuktoverflateindikator er det ingen tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin, eller andre vann installasjoner på befaringen. Bygningsdelen ser ut til å være i normalt god stand, fagmessig utført og som forventet ut fra alder/normal slitasje ut fra visuelle observasjoner.

Tilstandsrapport





3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er ikke montert komfyrvakt, dette anbefales å vurdere dette, er krav ved ny kurs, nye installasjoner etter 2010.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke tilgjengelig/besiktiget i rørskap.

Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner, det er ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Stoppekran for bad/leilighet er plassert i nisje i vegg. Plassering av samlestokk for rør i rør ikke tilgjengelig på befaringen. Anbefaler nærmere undersøkelser og vurdering av tiltak med utgangspunkt i dette.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Jeg tar utgangspunkt i at det er avløpsrør av støpejern med utgangspunkt i byggeår, ligger hovedsakelig skjult i konstruksjoner, begrenset tilgjengelig for vurdering. Plast synlig i leilighet ved installasjoner.

Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra det som er synlig eller opplysninger som fremgår. Private bunnledninger utenfor boligen er ikke besiktiget. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med til luft gjennom ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen ikke tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Mindre luft utskifting enn dagens anbefalinger, kan føre til dårligere inneklima ved endret bruks belastning.

Varmesentral

Blokka har sentralfyr med radiatorer tilkoblet fjernvarmeanlegg. Metode og utførelse ikke vurdert da det er et eget fagområde. Anlegget er ikke spesifikt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder TYPE: Høiax 120ltr i skap på bad med sluk i gulv. Ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.

Krav om at varmtvannsberedere skal være fast tilkoblet med effekt over 1500 watt 2014/ 2000 watt 2010 og skal ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt - gjelder nyinstallasjoner.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer, tilkoblet varmesentral. Radiatorer og ledningsnett fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Metode og utførelse ikke vurdert da det er et eget fagområde. Anlegget er ikke spesifikt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse. Her vurderes synlige, tilgjengelige rør, varmelegemer, sjekker materiale og sammenkoplingspunkter, reguleringsventiler. Det kan være behov for tiltak, anbefaler ytterligere og grundige undersøkelser.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i felles trappegang, 5 kurser med jordfeil automater og hovedsikring 25A, 230V.
Anlegget er utført av autorisert elektroinstallasjonsvirksomhet. Hjemmelshaver har besvart eget spørreskjema med opplysninger om bruk, endringer og tilsyn etc, opplysninger her er begrenset til dette.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012 Kursfortegnelse oppdatert/ endring installasjon 30.11.2012

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ny sikring for vaskemaskin 2023, det er opplyst av eier at det foreligger samsvarserklæring denne er ikke fremvist på befaring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

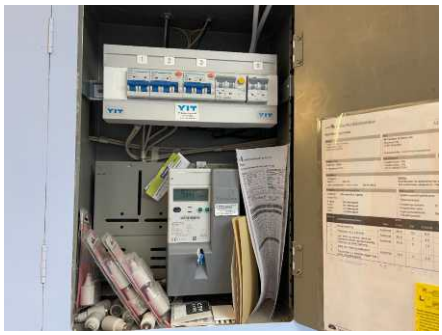
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

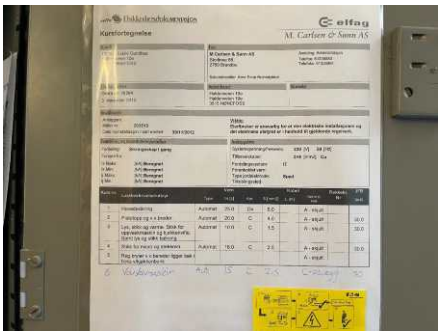
Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Anlegget er ikke spesifikt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde. Her vurderes om det er synlige termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, spotter, stikkontakter og elektrisk utstyr eller om det er synlige defekter på kabler og at disse er tilstrekkelig festet. Takstmann setter som utgangspunkt ikke Tilstandsgrad på El anlegg. Informasjon er innhentet fra boligeier.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukningsapparat plassert i garderobeskap gang pulver Kilde: Eier. Røykvarsler, synlig og tilgjengelig på befaringen.

Utstyr er ikke spesifikt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse. Takstmann setter som utgangspunkt ikke Tilstandsgrad 1 og 2 på branntekniske forhold, men vil påpeke mangler hvis dette oppdages. Det er feievesenet i kommunen som har tilsynsmyndighet for brannsikkerhet, skorsteiner og ildsteder.

Røkvarsler, Brannutstyr og alarm bør følges opp 1 gang pr år. Røykvarslerens dag 1 desember, funksjonstest en gang pr måned. Eier av bolig skal sørge for at utstyr er vedlikeholdt i samsvar med gjeldende forskrifter om forebygging av brann.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei En røykvarsler er demontert for batteribytte på befaring.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/52 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 250 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	46 395
Fradrag for andel felles gjeld	-	277 609
Konklusjon markedsverdi		**2 000 000**

Markedsvurdering

Verdi i rapporten er beregnet med sammenlignbare salg med verdi assistent Eiendomsverdi.no. Eldre blokkbebyggelse uten heis. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke prisfastsettelsen og at en verdivurdering aldri vil angi nøyaktig hva en eiendom kan bli solgt for på det åpne marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haldenveien 6 ,3515 HØNEFOSS 56 m²	1962	1 sov	22-08-2023	1 900 000	**2 055 000**	167 000	2 222 000	**39 679**
2	Haldenveien 8 ,3515 HØNEFOSS 56 m²	1962	1 sov	25-08-2024	1 800 000	**1 765 000**	283 160	2 048 160	**36 574**
3	Haldenveien 6 ,3515 HØNEFOSS 56 m²	1962	1 sov	15-08-2023	1 900 000	**1 840 000**	167 133	2 007 133	**35 842**
4	Haldenveien 8 ,3515 HØNEFOSS 59 m²	1962	1 sov	18-03-2024	1 850 000	**1 850 000**	191 691	2 041 691	**34 605**
5	Haldenveien 10 ,3515 HØNEFOSS 69 m²	1962	2 sov	23-06-2025	1 990 000	**1 800 000**	289 600	2 089 600	**30 284**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inneværende måned Kilde: Boligopplysninger BBL - Fellesutgifter/Renter og avdrag	Kr.		84 576
Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.	Kr.		70 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**154 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 140 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 150 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

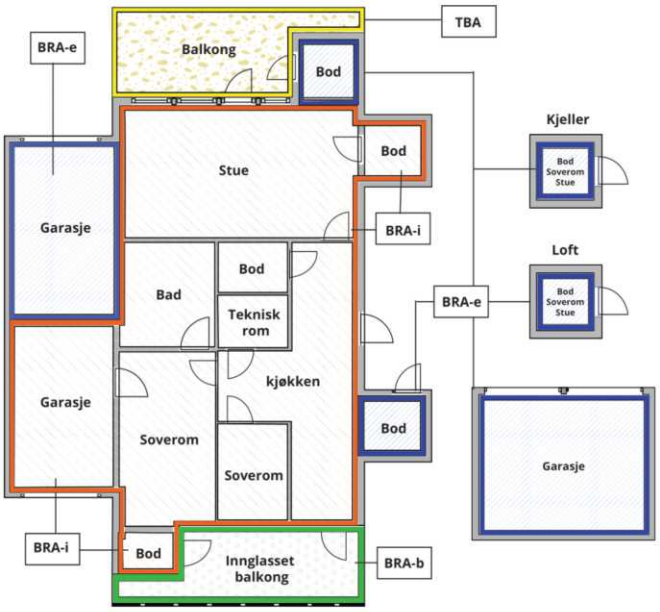
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)**
3 Etasje	52	4	13	69	
SUM	**52**	**4**	**13**		
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Lite soverom	Bod	

Kommentar

I tilknytning til bolig er det i tillegg til det som er beskrevet i arealoversikt:

BRA-b = Innglasset balkong sydvendt med tilgang fra stue.

BRA-e = Boder i kjeller Bod 4/H 303 på (3,9 m²) og liten matbod netting (0,6m²).
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. Rom utenfor boenheten kan eventuelt omdisponeres av borettsslaget/sameiet som kan påvirke boligens totale BRA.

AREAL= angitt i oversikt avrundet til nærmeste hele (m²), bygningsdel er avrundet til nærmeste hele med en desimal (m²).

ROMHØYDER målt på tilfeldig utvalgte steder med laser avstandsmåler: 3. Etasje: 2,38m, men vil kunne variere noe.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet og det er etablert lite soverom.

Byggeår på blokk er 1962. Garasjeanlegg godkjent 25.08.1993. Ferdigattest gitt 23.02.1993. Ny bekledning utvendig av blokka godkjent 17.03.2004. Nye balkonger godkjent 07.11.2011.
Ferdigattest gitt 02.02.2012. Fremlagte tegninger balkonger med innglassing av 11.03.2011 Kilde: Ringerike Kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Hvis den bygnings sakkyndige ser mangler, eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet vil dette kommenteres i rapport.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	52	17

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	P-ROM = Målerverdi rom som benyttes til kort eller langvarig opphold, inklusive nødvendige åpninger i etasje skillet for sjakter, trapper, heiser og lignende. 3 Etasje: Entré (3,7m²), Bad (3,9m²), Soverom (13,4m²), Lite soverom (3,6m²), Stue (18,1m²), Kjøkken (7,2m²) i åpen løsning. S-ROM = Målerverdi rom som kan benyttes til lagring/oppbevaring, tekniske rom, inn glasset balkong inklusive omsluttende vegger til P-ROM. Innglasset balkong: (13,4m²) sydvendt med tilgang fra stue. Kjeller: Bod (3,9m²) og liten matbod netting (0,6m²). AREAL= Målerverdi areal angitt i oversikt P- rom og S-rom er avrundet til nærmeste hele med en desimal (m²). Det er disponibelt fellesareal i kjeller med blant annet eget vaskerom. Arealmåling er utført med laser på tilgjengelige steder. Det er bruken av rommene på befaringen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
01.7.2025	Per Olav Nordeng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3305 RINGERIKE	87	245		0	15313.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haldenveien 10

Hjemmelshaver
Halden Borettslag A/L Org.nr: 954 835 057

Kommentar
Felleseiet tomt BRL

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
H0303/HALDEN BORETTSLAG	954835057	H0303	RINGBO BBL	Engh Emilie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld	
60	46 395	277 609	*18.06.2025*

Kommentar
Borettslaget har ikke individuell nedbetaling av fellesgjeld. Oppgitt fellesgjeld er beregnet med grunnlag i siste innbetaling/nedbetaling på lånet. Opplysninger hentet fra Boligopplysninger BBL av dato 18.06.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med fin beliggenhet, i et etablert område, med lavblokk/boligbebyggelse.

Adkomstvei

Det er fin tilgang til eiendommen via kommunal/privat/felles vei, med gårdsrom asfaltert.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp. Eiendommer som er tilknyttet kommunalt avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for brl/eiers egen regning.

For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med brl/kommunen.

Regulering

Boligbebyggelse nåværende - Plan ID: 483 - Plan navn: Krokenveien 25-33 (20.02.2025)

Om tomten

Felleseiet tomt med beregnet areal på 15 313,90m² (i følge kommunes kartløsning). Tomtearealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget. Opplysninger om tomteareal er beregnet, hentet fra matrikkelen/se eiendom/kommunens kartsider og ikke kontrollert. Det kan være mangler i grense informasjonen på kartsider. Arealet kan være beregnet ut fra hjelpelinjer eller vannkanter. Dersom ingen grenser er målt kan historisk oppgitt areal bli vist. Ta kontakt med kommunen eller kartverket dersom du mener eiendomsgrenser eller areal er feil.

Tinglyste/andre forhold

Ingen servitutter/rettigheter registrert - Kilde: Grunnbok utskrift (30.06.2025). Forretningsfører RINGBO BBL.

Internett/TV -annet

Internett/TV: Fiber fra Viken fiber (Altibox) inkludert i fellesutgifter Kilde: Eier
Sentralstøvsuger: (ikke etablert)
Robotgressklipper: (ikke etablert)

Andre forhold

Borettslaget har eget trimrom til gratis benyttelse for andelseierne.
Det er ikke nok garasjer til alle beboerne. Garasjene blir tildelt internt i borettslaget etter boansiennitet. For mer informasjon kontakt styreleder. Leie og behandlingsgebyr faktureres av Ringbo BBL. Kilde: Boligopplysninger BBL.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1961

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.06.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	30.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	
2	07.07.2025	Noen småjusteringer beskrivelse.
3	07.07.2025	Tatt bort bilde branntekniske installasjoner for å spare 1 side

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten for bygningsdeler som får TG3. Det skal gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG3. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

•Vurdering mot byggeår

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator

Forutsetninger

eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANNET Ved tilbygg/ombygging at det kan bli avdekket feil og mangler man ellers ikke kunne oppdage. Ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i tilstandsrapporten, dette er vurdert som normal slitasje. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Renhold kommenteres normalt ikke. Det er viktig at kommentarer for hver enkelt bygningsdel beskrives med observerte mangler/skader Bygningsdeler med TG 1 kan ha mindre/moderate avvik, normal bruksslitasje. Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. Strakstiltak anses da ikke som nødvendig.

VÅTROM Dagens anbefalinger/krav til fall på våtrom. Gulvet bør avgrenses av en opp kant med vanntett sjikt på minst 25mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der opp kant må være minst 15mm over det ferdig gulvet, og-/eller fall på gulv til sluk på hele gulvet 1:100. Hele gulvet er å anse som våt sone eller Dusj sone skal ha nedsenk på min 10mm og fall 1.100, uten nedsenk fall på 1:50 i dusjens nedslagsfelt på 80cm eller fall til sluk på hele gulvet 1:100. I dag så utgjør ca 75 % av alle bygg skader har med fukt å gjøre, og i boliger står badet/våtrom for mange av disse. Men det er slett ikke alltid slik at skadene er synlige. Det er ikke engang sikkert at skaden har oppstått, men badets konstruksjon kan likevel være slik at det kun er et tidsspørsmål før skaden oppstår.

PERSONVERN

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

Informasjon om bygningen/eiendommen i rapporten er ikke uttømmende, den er begrenset av observasjoner, tilgjengelige informasjon/opplysninger fra eier før eller ved befaring. Offentlige opplysninger oppgis av selger eller megler i prospekt.

Forhold vedrørende brann/lyd eller isolasjon for bygningsdeler/konstruksjoner er normalt ikke omtalt. Rekvirenten av denne taksten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding om eventuelle feil og mangler.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggs bygg slik som garasje er ikke tilstands vurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av areal måling.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250115

Selger 1 navn
Emilie Engh

Gateadresse
Haldenveien 10

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3515

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 5005109

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250115

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Opprettet flere sikringer ved innflytting. Dette var noe forrige eier hadde bestilt.

Arbeid utført av: Krøderen Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250115

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er planlagt oppussing av vaskerom i kjeller så det vil bli en økning i felleskostnader. Beløpet er ikke vedtatt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250115

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14250115

Haldenveien 10

Nabolaget Ullerål nordre/Hovsmarka - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

SKOLER

Ullerål skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	16 min 1.2 km	
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	17 min 1.3 km	
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	6 min 2.4 km	
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	8 min 3.5 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Krokenveien 17 - Ringerike kommune	8 min
Slettåkerveien 28 - Ringerike komm.	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Haldenveien 45 Linje 228	2 min 0.1 km	
Hønefoss stasjon Linje F4	6 min 2.8 km	
Oslo Gardermoen	59 min	

BARNEHAGER

Ullerål barnehage (1-5 år) 32 barn	7 min 0.6 km	
Espira Hovsmarka barnehage (0-5 år... 83 barn	17 min 1.3 km	
Hov barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 2 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Hønengata	13 min
Coop Mega Hønefoss	15 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	6 min
Vitusapotek Hønefoss	16 min
Kuben Vinmonopol	6 min

SPORT

Ringerikshallen	16 min
Halden balløkke	8 min
Sporty24 Hønefoss Express	15 min
Sporty24 Hønefoss	4 min

«Stille og rolig boligfelt med nærhet til butikker, skole,barnehage og lege.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

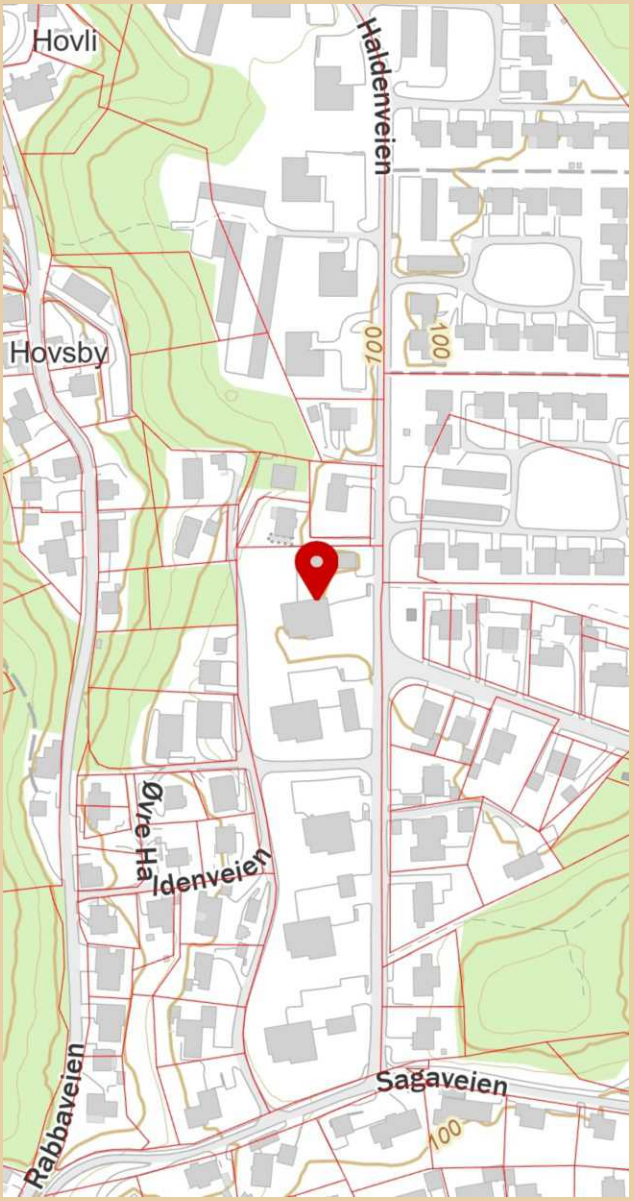
Gateparkering
Lett 83/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

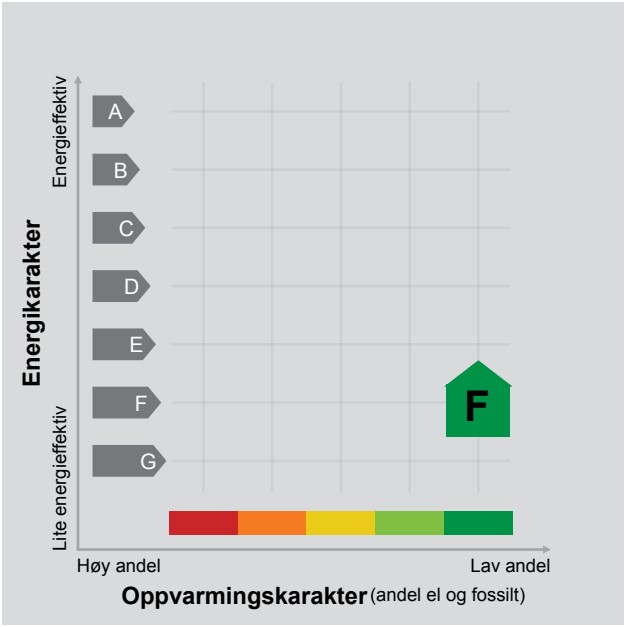
- Egen bil
- Gående



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Haldenveien 10
Postnummer	3515
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	87
Bruksnummer	245
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159292886
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2024-50034
Dato	13.11.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter

for **Halden** borettslag org nr 954 835 057

tilknyttet
RINGBO Ringerike og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 09.09.1963 sist endret den 10.05.04.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) 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 5 andre medlemmer med 5 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.

Halden A/L

ORDENSREGLER FOR HALDEN BORETTSLAG

1. YTRE ORDEN

a. Ski, kjelker, barnevogner o.l. oppbevares i sykkelrom om natten.

b. Motorkjøretøy, bensin, propan, eller andre ildsfarlige stoffer skal ikke plasseres i kjellerrom.

c. Felles plener skal i andelseiers egen interesse behandles med nødvendig forsiktighet. Plenene skal ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Godkjennelse til beplantning innhentes av styret.

d. Skilter, inskripsjoner, blomsterkasser, postkasser, flaggstenger, radio- og TV-antenner er ikke tillatt å montere opp uten styrets godkjenning.

e. Gulvtepper, matter, sengetøy etc. må ikke ristes, bankes fra vinduer eller balkonger.

f. Tøy skal ikke henge ute til tørk på søn- og helligdager.
Lørdag skal tøy tas inn senest kl. 16.00.

2. PARKERING

a. Parkering skal ikke skje foran inngangene, av hensyn til utrykningskjøretøy (ambulanse, brannbil etc.).

b. Av hensyn til eksosplagen er det forbudt å ha biler gående på tomgang over lengre tid.

c. Uregistrerte motorkjøretøy skal ikke være parkert på borettslagets eiendom. Parkering av campingvogner, tilhengere o.l. er ikke tillatt.

d. Hver andelseier som ikke har garasje har i utgangspunktet 1 parkeringsplass for bil, men kan etter søknad til styret få tillatelse til å benytte max 2 parkeringsplasser.

e. Andelseier som har fått tildelt garasje, skal benytte denne. Men kan etter søknad til styret få tillatelse til å benytte max 1 parkeringsplass i tillegg.

f. Det er tillatt å parkere foran egen garasjeport, så fremt det ikke er til hinder for andre.

3. RENOVASJON

a. Alt avfall skal pakkes og knytes godt igjen. **Husk kildesortering.**

b. **Alt avfall som ikke skal legges i søppeldunken, skal fjernes av andelseier selv.**

4. FELLESROM

a. Bruk av stearinlys eller fyrstikker må ikke finne sted i kjellere eller oppganger.

b. All virksomhet i felles oppholdsrom, trapper og oppganger skal skje med minst mulig sjenanse for øvrige andelseiere.

c. Kjellere og oppganger skal ikke benyttes som lekeplass.

5. INDRE ORDEN

a. Om vinteren skal vinduene kun stå oppe under lufting, p.g.a. radiatorer og fyringsutgifter.

b. Lyd på radio, musikkanlegg eller TV apparater skal ikke stilles slik at de generer andre.

c. Det må ikke drives musikkøvelser mer enn til sammen 3 timer daglig, uten ved helt spesielle anledninger.

d. **Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leilighetene, slik at de øvrige andelseiere ikke forstyrres i sin nattesøvn.**
Fredag og lørdag skal det være ro mellom kl. 24.00 – kl. 07.00.

6. VASKERIET

a. Vaskeriet kan benyttes hver virkedag **mellom kl. 08.00 – kl. 14.00 og fra kl. 14.00 – kl. 20.00.**
På søndager kan vaskeriet benyttes **fra kl. 13.00 – kl. 20.00.**

b. Ordensreglene som henger i vaskeriet skal følges.

7. TRIMROM

a. Trimrommet kan benyttes hver virkedag **mellom kl. 08.00 – kl. 22.00.**
På søn- og helligdager kan trimrommet benyttes **fra kl. 13.00 – kl. 22.00.**

b. Ordensregler som henger i trimrommet skal følges.

8. BALKONGER

a. På balkongene er det ikke tillatt å henge opp gardiner, endre farger på tak, vegger og gulv.

b. Boring i vegger, tak og gulv er ikke tillatt.

c. Det er forbudt å benytte grill med åpen flamme.

9. DYREHOLD

a. Har andelseier ved innflytting hund eller katt kan de få beholde denne, under forutsetning av at dyret ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere.

b. Det må foreligge godkjennelse fra borettslagets styre om hold av førerhund. Sosiale og velferdsmessige hensyn kan være en av grunnene til å holde dyr. Her må det også foreligge godkjennelse fra styret.

10. DIVERSE

a. Virksomheten i de enkelte leiligheter må ikke være av en slik art at det oppstår ubehagligheter for øvrige andelseiere.

b. All skade på felles utstyr som lysarmatur, vinduer, låser etc. som skyldes uaktsomhet eller skjødesløshet, skal i sin helhet erstattes av den ansvarlige.

c. I den kalde årstiden skal all lufting skje over en kort stund. Jfr. pkt. 4 a.

d. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av sin husstand og andre personer som oppholder seg i leiligheten.

e. I hver blokk oppnevnes en tillitsvalgt som skal ha tilsyn med at eiendommen holdes i forsvarlig stand. Han/hun skal formidle til borettslagets styre eventuelle skader og klager fra de øvrige andelseiere.

11. TVISTESPØRSMÅL

a. Ordensreglene kan senere suppleres med bestemmelser gitt av styret eller vedtak i generalforsamlingen.

b. Borettslagets andelseiere plikter å rette seg etter gjeldende ordensregler, samt de vedtak som blir gitt av styret eller det som blir vedtatt av borettslagets generalforsamling.

Halden borettslag
27.06. 2016
Styret

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**-317 384**	**817 821**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-2 873 746	-1 771 542
Endring anleggsmidler	157 997	161 237
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	5 877 140	475 101
B. Årets endringer i disponible midler	**3 161 391**	**-1 135 204**
C. Disponible midler pr. 31.12	**2 844 007**	**-317 384**
Omløpsmidler	3 069 911	1 301 748
- Kortsiktig gjeld	225 904	1 619 131
Disponible midler	**2 844 007**	**-317 384**

Resultatregnskap Halden Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 506 510	2 894 220	3 406 434	3 504 366
Innkrevde renter lån		720 240	358 320	720 320	912 089
Innkrevde avdrag lån		896 160	797 880	896 399	726 682
Andre driftsinntekter	1	85 291	90 421	79 200	76 800
SUM INNTEKTER		**5 208 201**	**4 140 841**	**5 102 353**	**5 219 937**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	190 900	178 350	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	2	26 917	25 147	35 250	35 250
Revisjonshonorar	3	7 205	6 875	7 000	7 493
Forretningsførerhonorar		152 556	145 290	152 554	158 657
Konsulentbistand		123 250	165 846	50 000	50 000
Vaktmestertjenester		57 000	68 304	60 000	54 340
Kontingent til Ringbo		18 300	18 300	18 300	18 300
Vedlikehold eiendom	4	4 362 050	2 342 556	8 120 000	120 000
Avsetning langsiktig vedlikehold		0	0	220 000	220 000
Vintervedlikehold		103 170	153 544	106 000	60 000
Sommervedlikehold		93 000	151 640	100 000	100 000
HMS		17 178	16 391	17 210	17 877
TV/Internett		328 864	219 455	323 280	342 222
Forsikringer		176 370	156 312	176 200	205 125
Kommunale avgifter	5	640 807	641 723	784 500	760 357
Renhold		69 313	136 054	140 000	45 021
Strøm		93 648	117 280	115 000	108 109
Oppvarming		558 909	711 794	750 000	510 000
Avskrivninger	7	157 997	161 237	0	0
Andre driftskostnader	6	118 948	85 706	47 000	35 906
SUM KOSTNADER		**7 296 382**	**5 501 804**	**11 472 294**	**3 098 657**
DRIFTSRESULTAT		**-2 088 181**	**-1 360 963**	**-6 369 941**	**2 121 280**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		35 786	25 177	0	0
Utbytte		16 267	13 956	0	0
Rentekostnader		-837 619	-449 712	-720 320	-912 089
NETTO FINANSPOSTER		**-785 566**	**-410 579**	**-720 320**	**-912 089**
ÅRETS RESULTAT		**-2 873 746**	**-1 771 542**	**-7 090 261**	**1 209 191**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-2 873 746	-1 771 542	0	0
SUM DISPONERINGER		**-2 873 746**	**-1 771 542**	**-7 090 261**	**1 209 191**

Balanse Halden Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7	67 500	67 500
Bygninger	7	13 425 830	13 425 830
Andre anlegg	7	669 725	815 847
Andre driftsmidler		25 262	37 137
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	8	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		**14 188 418**	**14 346 415**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		65 915	5 550
Andre fordringer		5 327	211 396
Bankinnskudd			
Driftskonto		2 761 351	858 035
Sparekonto		237 318	226 767
SUM OMLØPSMIDLER		**3 069 911**	**1 301 748**
SUM EIENDELER		**17 258 329**	**15 648 163**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital	9	-436 403	2 437 343
SUM EGENKAPITAL	**9**	**-430 403**	**2 443 343**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	10	16 956 328	11 079 188
Borettsinnskudd	11	506 500	506 500
Sum langsiktig gjeld		**17 462 828**	**11 585 688**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 552	7 106
Leverandørgjeld		121 802	1 380 024
Påløpte ikke forfalte renter		5 041	3 059
Annen kortsiktig gjeld		84 509	228 942
Sum kortsiktig gjeld		**225 904**	**1 619 131**
SUM GJELD		**17 688 732**	**13 204 819**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**17 258 329**	**15 648 163**
Pantstillelser	12	17 462 828	11 585 688

Sted:_____, dato:_____

Tore Kjemperud STYRELEDER	Astrid Irene Qvan STYREMEDLEM	Heidi Jenshagen STYREMEDLEM
Halvor Elgåen STYREMEDLEM	Stina Pedersen STYREMEDLEM	Heidi Larsen STYREMEDLEM

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført til anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Aksjer og andeler

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3601 Leieinntekter parkering	79 200	78 900
3606 Andre inntekter	6 091	11 521
Sum	**85 291**	**90 421**

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5330 Honorar til styret og andre komiteer	190 900	178 350
5400 Arbeidsgiveravgift	26 917	25 147
Sum	**217 817**	**203 497**

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjon

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

Revisjonshonoraret gjelder lovpålagt revisjon. Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	154 141	1 184 666
6610 Brannvarslingsanlegg	500	0
6613 Vedlikehold vinduer	0	3 884
6617 Vedlikehold tak	10 929	0
6618 Vedlikehold rør	4 178 267	1 050 419
6619 Vedlikehold uteanlegg	7 526	28 090
6622 Vedlikehold elektro	10 687	50 248
6650 Rep.og vedlikehold maskiner og utstyr	0	25 250
Sum	**4 362 050**	**2 342 556**

Note 5 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Vann og avløp	401 322	464 853
7761 Eiendomsskatt	101 310	48 684
7762 Renovasjon	138 176	128 186
Sum	**640 807**	**641 723**

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6380 Kaffe, te og møteservering	3 327	1 067
6400 Leiekostnader	2 500	300
6450 Containerleie/avfallshåndtering	18 097	23 240
6500 Mindre anskaffelser inventar, verktøy etc	12 568	30 778
6571 Brannvernutstyr	39 760	2 554
6590 Andre kontorutstyrskostnader	0	480
6609 Andre driftskostnader	4 090	0
6800 Kontorrekvisita	3 401	2 305
6825 Kopiering	1 950	96
7370 Kurs, møter/konferanser	1 500	0
7570 Skadesaker	20 000	10 000
7770 Bankomkostninger	5 986	8 236
7790 Andre kostnader	5 729	6 616
8190 Andre gebyrer	40	33
Sum	**118 948**	**85 706**

Note 7 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Rehabilitering	Rehabilitering	Rehabilitering	Rehabilitering	Garasjeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 750 918	1 814 557	40 875	293 390	120 000	810 131
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 750 918	1 814 557	40 875	293 390	120 000	810 131
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 750 918	1 814 557	40 875	293 390	120 000	810 131
Anskaffelsesår :	1963	2005	2006	2004	2009	1993
Antatt levetid i år :						

	Portåpnere garasje	Rehabilitering	Rehabilitering 2012	Solskjerming	Tomt	Tilhenger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	90 800	7 292 279	212 880	1 461 218	67 500	19 440
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	90 800	7 292 279	212 880	1 461 218	67 500	19 440
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	791 493	0	19 440
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	90 800	7 292 279	212 880	669 725	67 500	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	146 122	0	648
Anskaffelsesår :	2007	2011	2012	2019	1963	2019
Antatt levetid i år :				10		5

	Electrolux proff vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	56 138
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 138
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	30 875
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 262
Årets avskrivninger :	11 227
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	5

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

Andre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 8 - Aksjer og andeler

	Bokført verdi
Andel RINGBO	100
Sum aksjer og andeler	**100**

Note 9 - Spesifikasjon egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01	2 443 343	4 214 886
Årets resultat	-2 873 746	-1 771 542
Sum egenkapital 31.12	**-430 403**	**2 443 343**

Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital.

Dette som følge av at deler av vedlikehold er finansiert ved lånopptak.

Den negative egenkapitalen er uten betydning for videre drift i boligselskapet, og disponible midler er på ett stabilt godt nivå.

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjon

Kreditor:	**SpareBank 1 Ringerike Hadeland**	**SpareBank 1 Ringerike Hadeland**	**SpareBank 1 Ringerike Hadeland**	**SpareBank 1 Ringerike Hadeland**
Formål:				rehab avløpsrør
Lånenummer:	**22808935221**	**22808743683**	**22808370577**	**22808126374**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2017	2011	2023
Rentesats:	5.44 %	5.44 %	5.44 %	5.44 %
Beregnet innfridd:	30.06.2029	30.12.2026	30.12.2040	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	950 000	13 500 000	8 000 000
Lånesaldo 01.01:	578 573	326 520	8 916 309	1 257 786
Avdrag i perioden:	93 088	103 140	333 158	254 647
Opptak i perioden:	0	0	0	6 661 173
Lånesaldo 31.12:	**485 485**	**223 380**	**8 583 151**	**7 664 312**

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808126374	25	130 900	3 272 500
	35	125 480	4 391 800
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808370577	25	146 593	3 664 825
	35	140 524	4 918 340
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808743683	25	3 815	95 375
	35	3 657	127 995
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808935221	25	8 292	207 300
	35	7 948	278 180

Note 11 - Borettsinnskudd

	Antall	À kr	Totalt
Innskudd	25	9 990	247 500
Innskudd	35	7 400	259 000
Sum innskudd			**506 500**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	17 462 828	11 585 688
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	14 163 056	14 309 177

Halden Info

MULIGE LØSNINGER I VASKERIENE

Det finnes flere ulike løsninger på hvordan vaskeriene i Halden borettslag skal være utstyrt. Dette blir stemt over på generalforsamlingen og en endelig avgjørelse vil bli tatt og satt i verk.

1. Legge ned alle vaskeriene
2. Opprettholde vaskeriene som et rom, men uten maskiner. Mulighet for å sette inn egne maskiner i vaskeriet
3. Etablere 2 vaskerier. F.eks. i nr 4 og 8 med profesjonelle maskiner
4. Beholde 5 vaskerier med semiprofesjonelle vaskemaskiner/tørkeskap
5. Beholde 5 vaskerier med husholdningsmaskiner, vask og tørk
6. Oppgradere 5 vaskerier til profesjonelle maskiner, vask og tørk

Alle disse løsningene har kostnader, men kostnaden varierer mye i størrelse.

Alle disse løsningene er med på en presentasjon på generalforsamlingen, men det fokuseres på alternativ 3 og 5. Det er også et alternativ å legge ned vaskeriene, alternativ 1. Dette stemmes over på generalforsamlingen. Kostnadene presenteres på generalforsamlingen.

Uavhengig av løsning som velges vil det være et behov for å vedlikeholde rommet.

Her listes oppgaver som kan være fornuftig å utføre i vaskeriene

- Behov for lettere oppussing av rommet. (Trivsel)
- Bytte ut betongvaskene med stålvasker (Hygiene)
- Fjerne unødvendige maskiner og utstyr (Sikkerhet)
- Ombygging av sikringsskapene med nye sikringer og fjerning av overflødig materiell i skapene. (Sikkerhet og brannfare)
- Fjerning av tilårskomne tørkeskap (Hygiene / trivsel)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Halden Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Ullerål Kirke Storsalen.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Tore Kjemperud foreslås som møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Tore Kjemperud valgt

1.2 Valg av sekretær

Eleni Larsen foreslås som sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble Eleni Larsen valgt

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Ilya Ploshchik signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte: 20
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmer: 21

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen er sendt ut i henhold til lovens krav

Vedtak:

Godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Sakslisten er sendt ut i henhold til lovens krav

Vedtak:

Godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

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

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

4. BUDSJETT

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

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Innkomne saker

Det har innen oppsatt frist ikke kommet inn noen saker til behandling

Vedtak:
Tatt til orientering

5.2 Vaskerienes fremtid i Halden borettslag

Styret har innhentet noen priser på forskjellige løsninger på hva som kan gjøres i vaskeriene dersom man ønsker å opprettholde tilbudet i borettslaget.

Løsningene presenteres nærmere på generalforsamlingen med stipulerte priser på hver løsning.

Det forutsettes at generalforsamlingen skal ta en avgjørelse på hvilke løsning som gjennomføres.

Vedtak:
Etablering av vaskerier (Alternativ 5):

Generalforsamlingen vedtar etablering av fem vaskerier, hver bestående av husholdningsmaskiner – tre vaskemaskiner og fem tørketromler.

Det avsettes inntil kr 130.000,- til dekning av kostnader knyttet til innkjøp av maskiner samt nødvendig installasjon av strøm- og vannopplegg.

Det skal ikke installeres programvare for betalingsløsning, da dette innebærer en merkostnad på over kr 100.000,-. Vaskeriene vil derfor være fritt tilgjengelige for andelseierne uten betaling per bruk.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

Siste års godtgjørelse var slik.

Styreleder kr 95.000 + kr 10.000 for arbeidet med rørfornying

Styremedlem kr 8.000
Møtegodtgjørelse kr. 850 pr møte

Valgkomiteens forslag til godtgjørelse er følgende:

Styreleder kr 95.000

Styremedlem kr 8.000

Møtegodtgjørelse kr 850 pr møte

Vedtak:
Valgkomiteens forslag til godtgjørelse vedtas

Styreleder kr 95.000

Styremedlem kr 8.000

Møtegodtgjørelse kr 850 pr møte

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Tore Kjemperud er på valg. (Stiller til gjenvalg)

Valgkomiteens forslag til valg av styreleder er:

Tore Kjemperud Fossekallveien 16 c Gjenvalg

Vedtak:
Tore Kjemperud Fossekallveien 16 c Gjenvalgt

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg i 2025

Haldenveien 2 - Irene Qvan (Stiller til gjenvalg)

Haldenveien 6 - Stina Pedersen (Stiller til gjenvalg)

Haldenveien 10 - Heidi Jenshagen (Stiller til gjenvalg)

Valgkomiteen foreslår valg av følgende styremedlemmer:

Styremedlem Astrid Irene Qvan Haldenveien 2 Gjenvalg

Styremedlem Stina Pedersen Haldenveien 6 Gjenvalg

Styremedlem Heidi Jenshagen Haldenveien 10 Gjenvalg

Alle foreslåtte har sagt seg villig til gjenvalg

Vedtak:
Styremedlem Astrid Irene Qvan Haldenveien 2 Gjenvalgt

Styremedlem Stina Pedersen Haldenveien 6 Gjenvalgt

Styremedlem Heidi Jenshagen Haldenveien 10 Gjenvalgt

7.3 Valg av varamedlemmer

Alle varamedlemmer er på valg hvert år.

Varamedlemmer etter generalforsamling 2024 er:

Haldenveien 2 - Ilya Plashchik

Haldenveien 4 - Trygve Jenserud

Haldenveien 6 - Iren Dahlen

Haldenveien 8 - Trine Hansen

Haldenveien 10 - Odd Stikbakke

Valgkomiteen foreslår valg av følgende varamedlemmer:

Haldenveien 2 - Ilya Ploshchik Gjenvalg

Haldenveien 4 - Trygve Jenserud Gjenvalg

Haldenveien 6 - Iren Dahlen Gjenvalg

Haldenveien 8 - Trine Hansen Gjenvalg

Haldenveien 10 - Odd Stikbakke Gjenvalg

Alle foreslåtte har sagt seg villig til gjenvalg

Vedtak:
Haldenveien 2 - Ilya Ploshchik Gjenvalgt

Haldenveien 4 - Trygve Jenserud Gjenvalgt

Haldenveien 6 - Iren Dahlen Gjenvalgt

Haldenveien 8 - Trine Hansen Gjenvalgt

Haldenveien 10 - Odd Stikbakke Gjenvalgt

7.4 Valg av valgkomité

Alle medlemmer av valgkomiteen er på valg hvert år.

De som er varamedlemmer til styret er også de som utgjør valgkomiteen i borettslaget

Valgkomiteens sammensetning er ut fra valg av varamedlemmer følgende

Haldenveien 2 - Ilya Ploshchik Gjenvalg

Haldenveien 4 - Trygve Jenserud Gjenvalg

Haldenveien 6 - Iren Dahlen Gjenvalg

Haldenveien 8 - Trine Hansen Gjenvalg

Haldenveien 10 - Odd Stikbakke Gjenvalg

Vedtak:
Som medlemmer av valgkomiteen ble følgende valgt:

Haldenveien 2 - Ilya Ploshchik Gjenvalgt

Haldenveien 4 - Trygve Jenserud Gjenvalgt

Haldenveien 6 - Iren Dahlen Gjenvalgt

Haldenveien 8 - Trine Hansen Gjenvalgt

Haldenveien 10 - Odd Stikbakke Gjenvalgt

7.5 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Det må velges 2 representanter til Ringbos generalforsamling som avholdes onsdag 14. mai 2025

Vedtak:
Nestleder og sekretær velges som delegater

7.6 Valg av delegater til Haldenjordet kabellags generalforsamling

Det må velges 2 delegater til Haldenjordet kabellags generalforsamling.

Generalforsamlingen holdes 21 mai 2025.

Vedtak:
Styremedlem Astrid Irene Qvan og Halvor Elgåen velges som delegater

19.30

Boligopplysninger:

Halden Borettslag		V³r ref.:	117/60	Fødselsdato eier:	[redacted]
Haldenveien 10		Type:	BORETTSLAG		
3515 HØNEFOSS		Eiere:	Emilie Engh		
Organisasjonsnr:	954 835 057	Andelsnr:	60		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 048

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	4 802
	Renter	1 250
	Avdrag	996

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	277 609	Gjeld siste ³rsoppg.:	277 609
Klient ajourf. l³n:	16 956 328	Klient gj. s. ³rsoppg.:	16 956 328

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 22808370577, SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetsl³n, 2 terminer per ³r.
Rentesats per 18.06.2025: 5.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 31.756
Saldo per 18.06.2025: 8 583 151
Andel av saldo: 140 524
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.10.2040)

L³nenummer: 22808743683, SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetsl³n, 2 terminer per ³r.
Rentesats per 18.06.2025: 5.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 3.946
Saldo per 18.06.2025: 223 380
Andel av saldo: 3 657
Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 30.11.2026)

L³nenummer: 22808935221, SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetsl³n, 2 terminer per ³r.
Rentesats per 18.06.2025: 5.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 18.06.2025: 485 485
Andel av saldo: 7 948
Første termin/første avdrag: 31.12.2019 (siste termin 30.06.2029)

L³nenummer: 22808126374, SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetsl³n, 2 terminer per ³r.
Rentesats per 18.06.2025: 5.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 18.06.2025: 7 664 312
Andel av saldo: 125 480
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2048)

Borettslaget har ikke individuell nedbetaling av fellesgjeld. Oppgitt fellesgjeld er beregnet med grunnlag i siste innbetaling/nedbetaling p³ l³net.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tore Kjemperud
Adresse:	Fossekallveien 16 C
Postnr/-sted:	3515 HØNEFOSS

Boligopplysninger:

Halden Borettslag	V³r ref.:	117/60	Fødselsdato eier: [redacted]
Haldenveien 10	Type:	BORETTSLAG	
3515 HØNEFOSS	Eiere:	Emilie Engh	
Organisasjonsnr: 954 835 057			

4: Sørskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 92426585

E-post: tore.kjemperud@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 18.06.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	277 609	Andre inntekter:	852
Annen formue:	46 395	Utgifter:	13 719		

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	7 400
Andelsnr:	60	Partialobligasjonsnr:	60

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1962		
G³rds/bruksnr:	87/245		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	16330

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86208273

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Sentralfyr		
Heis:	Nei	BOA	50		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systeml³s:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2	BTA	62
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern beboer				
	2 - Felles forkjørsrett				
	2 - Medlem Ringbo				

Fasiliteter:

Borettslaget har eget trimrom til gratis benyttelse for andelseierne.

Det er ikke nok garasjer til alle beboerne. Garasjene blir tildelt internt i borettslaget etter boansiennitet. For mer informasjon kontakt styreleder. Leie og behandlingsgebyr faktureres av Ringbo BBL.

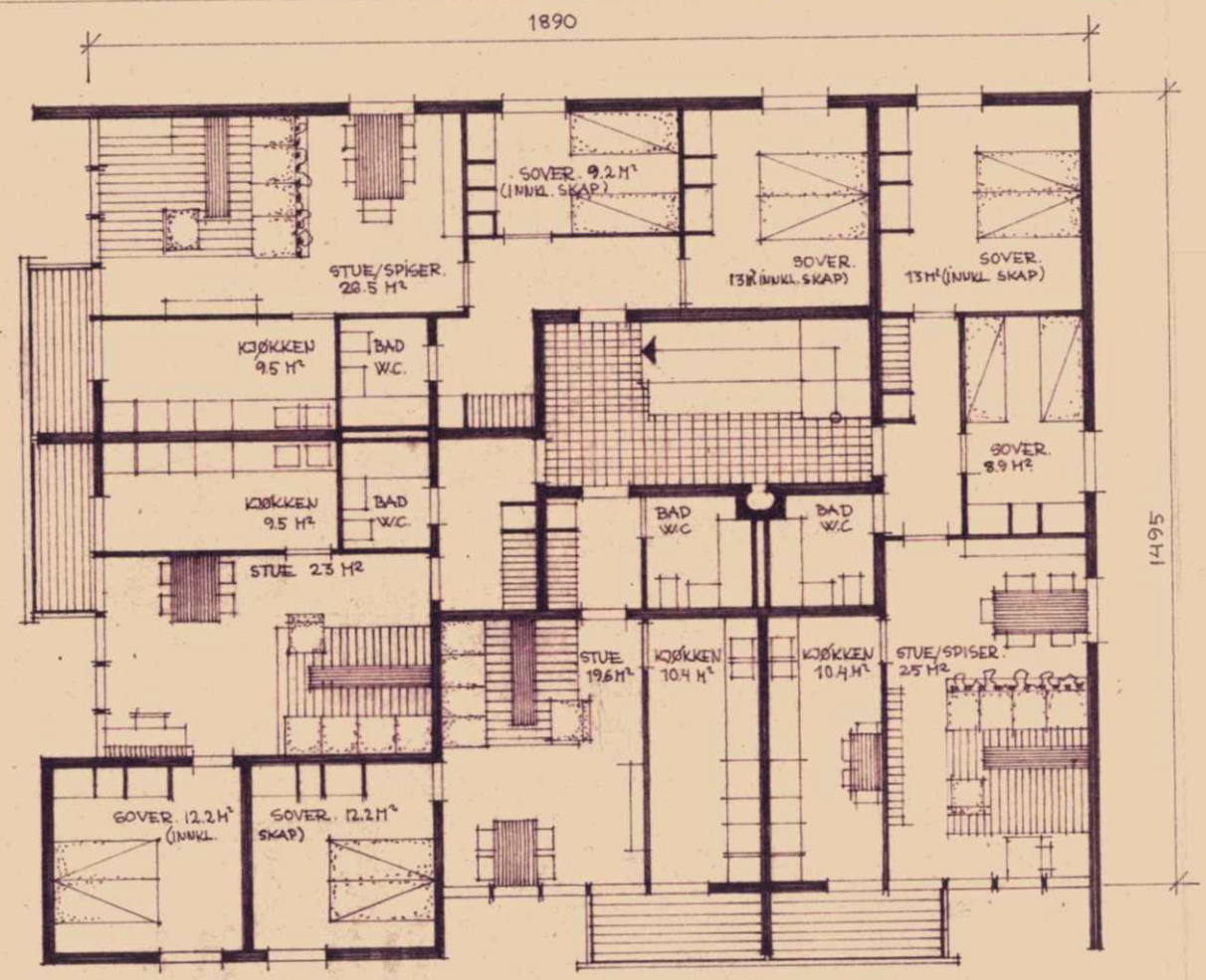
Areal er basert p³ opprinnelige registreringer. Senere innvendige og/eller utvendige ombygginger kan medføre at faktisk areal kan vøre forskjellig fra oppgitt areal. Ringbo BBL er ikke ansvarlig for slike forskjeller. Alle eiendomsmeglere har et selvstendig ansvar for ³ oppgi riktige arealer p³ bebyggelse, etter lov om eiendomsmegling í 3-6. 6.ledd, og er dermed ansvarlig for selvstendig oppm³ling.

Boligopplysninger:

Halden Borettslag	V³r ref.:	117/60	Fødselsdato eier: [redacted]
Haldenveien 10	Type:	BORETTSLAG	
3515 HØNEFOSS	Eiere:	Emilie Engh	
Organisasjonsnr: 954 835 057			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag m³ samtlige sameiere eie en andel i boligbyggelaget, jfr. Ringbos vedtekter 2-1, ledd 5.
Informasjon om innmelding og betaling finner du p³ v³r hjemmeside www.ringbo.no.



PLAN 2 & 3 ETASJE.

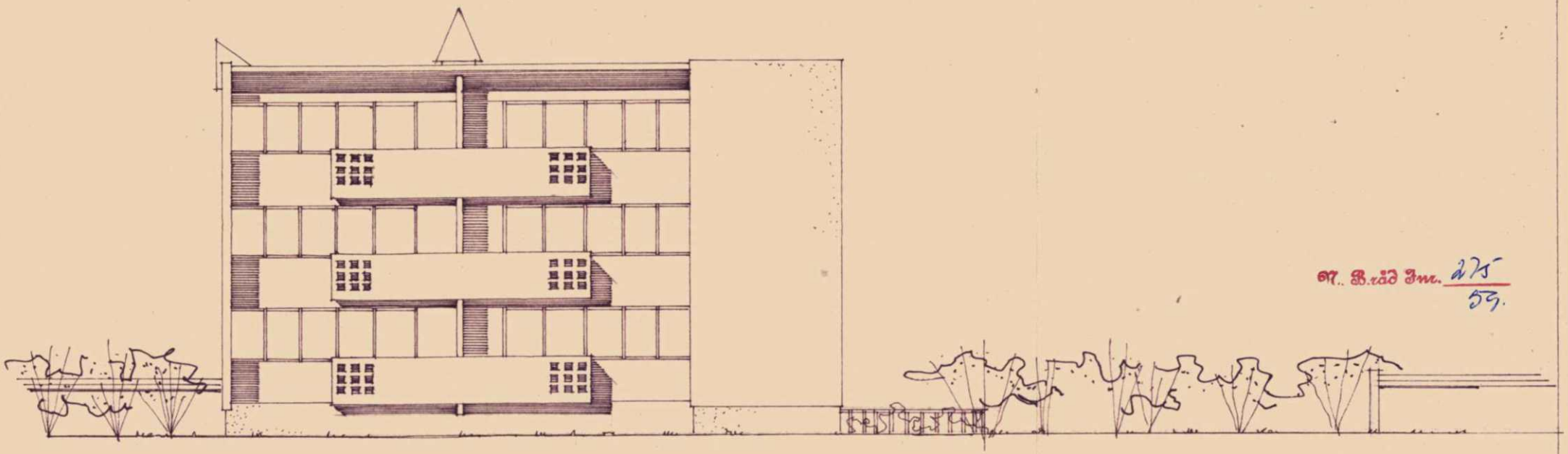
R. B.råd ørn. 275
53.

MED INNGANG I 1 ETASJE:
5 STK. 3R. LEILIGHETER.
6 STK. 2R LEILIGHETER.
1 STK 1R LEILIGHET.
MED INNGANG I UNDERETASJE:
6 STK. 3R. LEILIGHETER.
6 STK 2R. LEILIGHETER.

HØNEFOSS OG NORDERHOV NYE BBL.
SKISSEFORSLAG TIL PUNKTHUS PÅ
HALDENOMRÅDET

N.B.B.L.S ARKITEKTKONTOR
KR. 4 DES GT. 15 OSLO T. 333242

FORSLAG NR. 4.
5731-12B.
OSLO 15-9-59
F. Hunriksen



FASADE MOT VEST m.1:100.

HØNEFOSS OG NORDERHOV NYE BBL.
SKISSEFORSLAG TIL PUNKTHUS PÅ HALDENOMRÅDET

FORSLAG NR. 4.

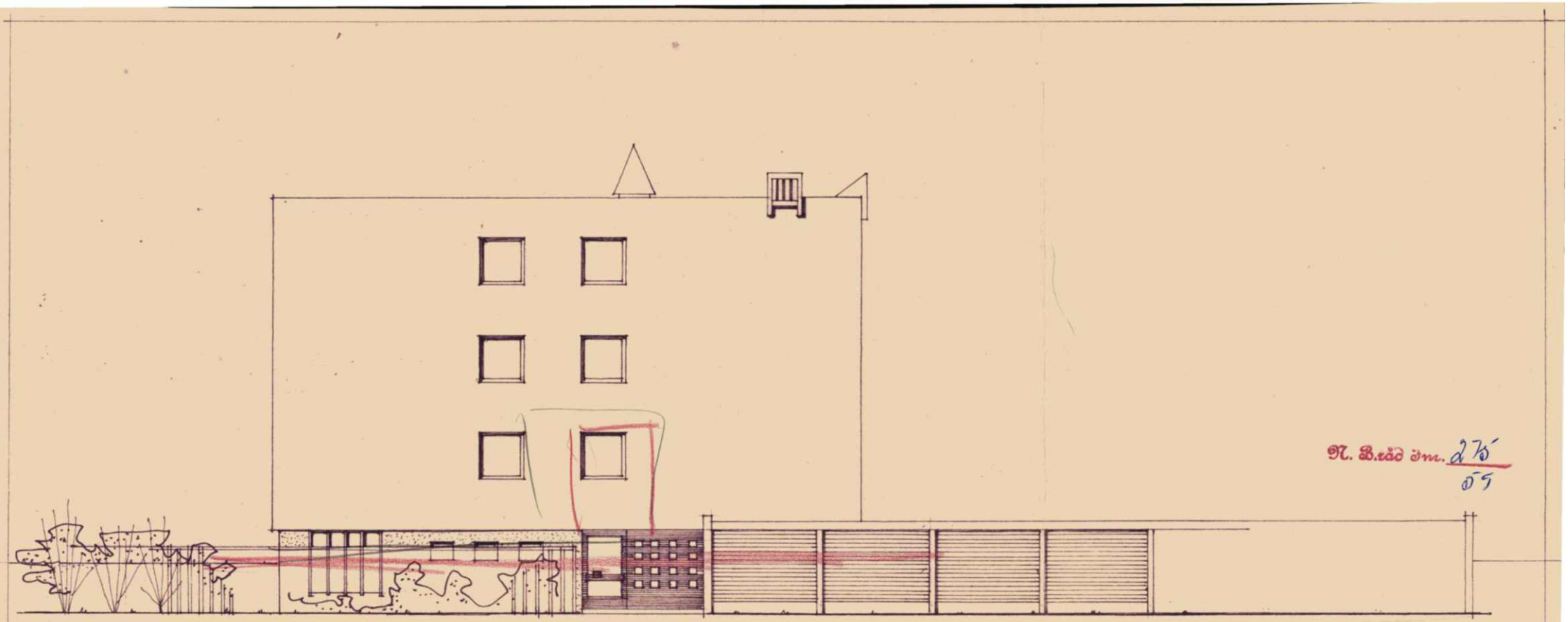
5731 – 13 C

N.B.B.L.S ARKITEKTKONTOR.
KR. 4.DES GT. 15 OSLO. T. 33 32 42.

OSLO-5-10-59

F. Henriksen

Off. B.råd Inn. 27/5 59.



N. B. råd jm. 2/5 55

FASADE MOT ØST m:1:100.

HØNEFOSS OG NORDERHOV NYE BBL.
SKISSEFORSLAG TIL PUNKTHUS PÅ HALDENOMRÅDET.

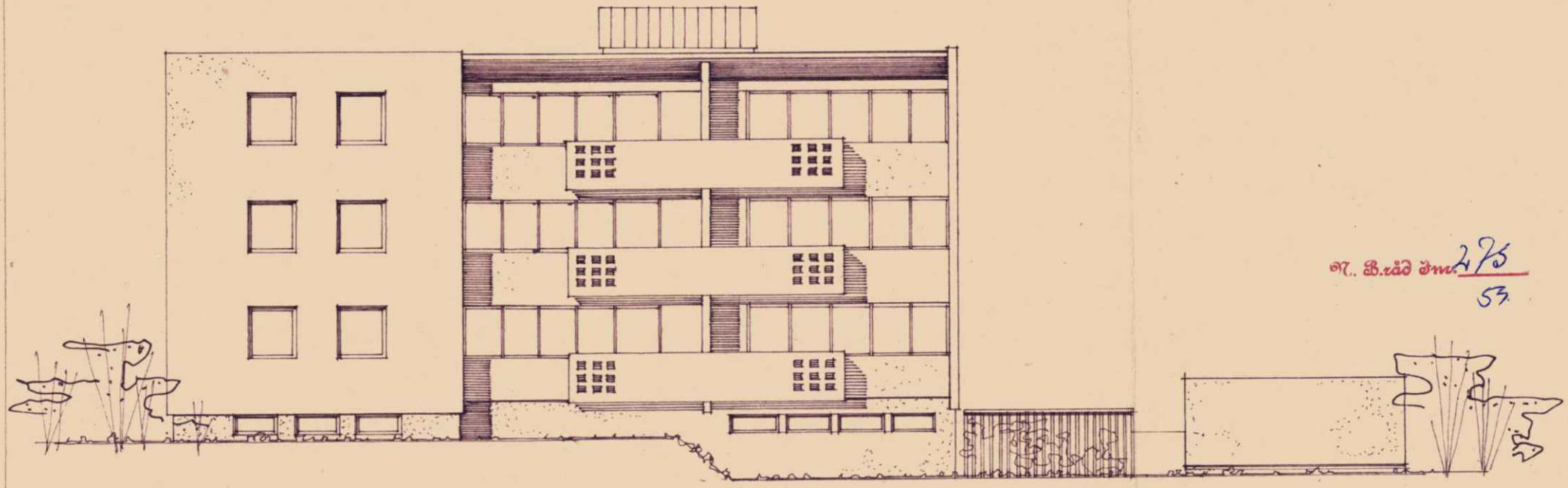
N.B.B.L.s ARKITEKTKONTOR
KR. 4 DES GT. 15 OSLO. T. 33 32 42.

FORSLAG NR. 4

5731 - 14 C.

OSLO-5-10-59

F. Henriksen



FASADE MOT SYD m. 1:100

Ø. B.råd dm. 2/5 53

HØNEFOSS OG NORDERHOV NYE BBL.
SKISSEFORSLAG TIL PUNKTHUS PÅ HALDENOMRÅDET.

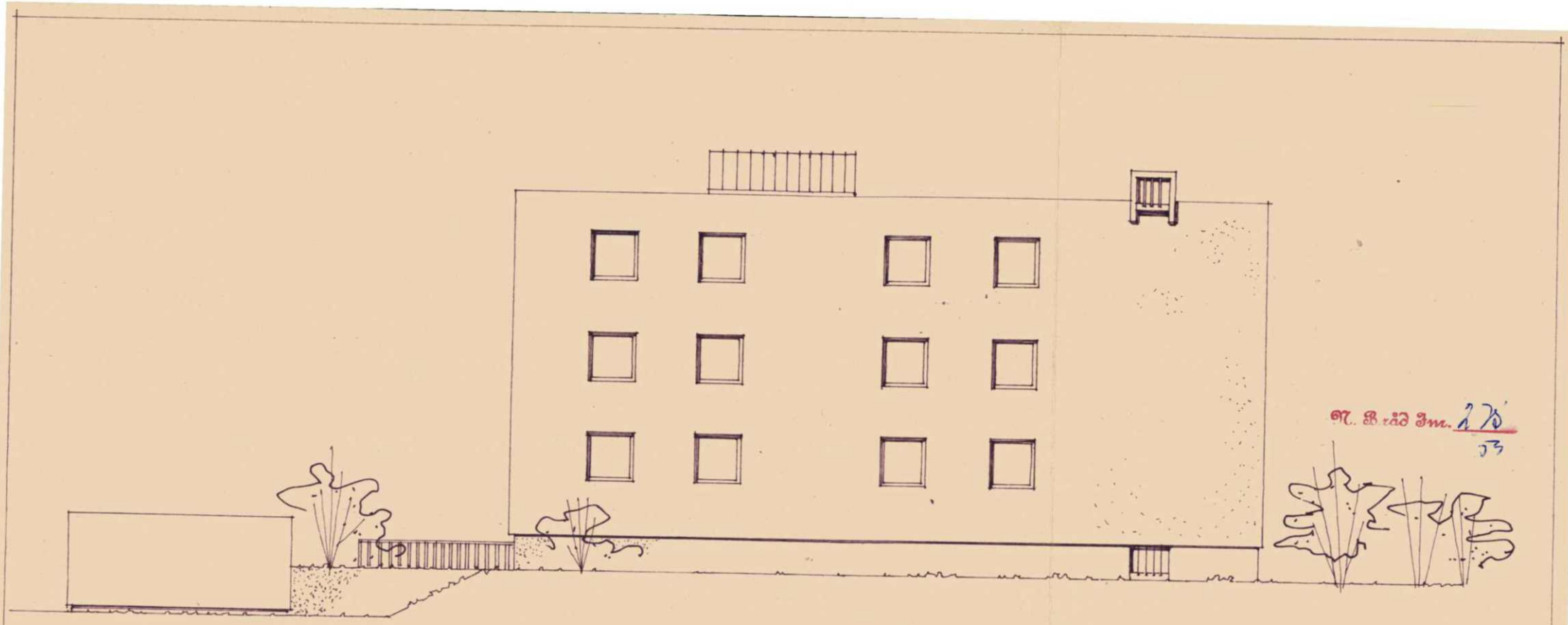
N.B.BL.S ARKITEKTKONTOR.
KR. 4.DES GT. 15 OSLO. T. 333242.

FORSLAG NR. 4.

5731 – 15 C.

OSLO-5-10-59

F. Henriksen.



FASADE MOT NORD m. 1:100

HØNEFOSS OG NORDERHOV NYE BBL.
SKISSEFORSLAG TIL PUNKTHUS PÅ HALDENOMRÅDET.

N.B.B.L.s ARKITEKTKONTOR.
KR. 4.DES GT. 15 OSLO. T. 33 32 42.

FORSLAG NR. 4

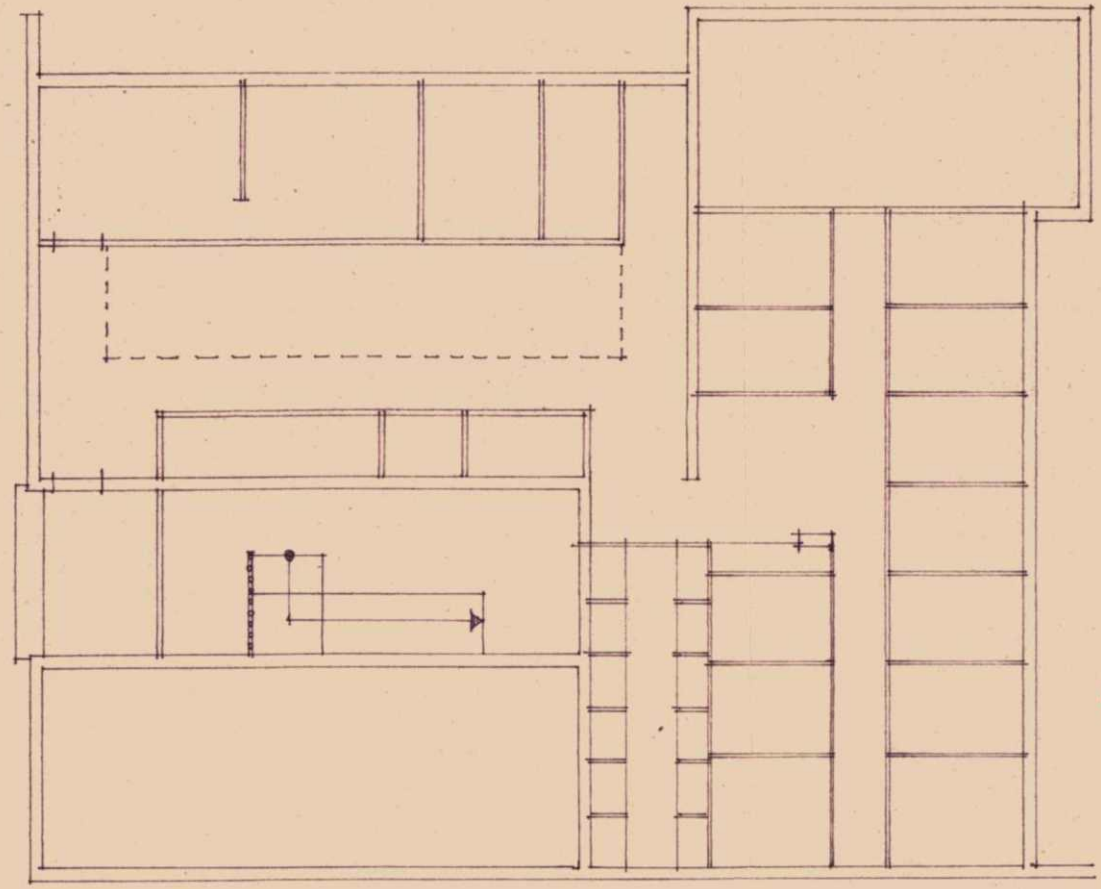
5731 – 16 C.

OSLO-5-10-59

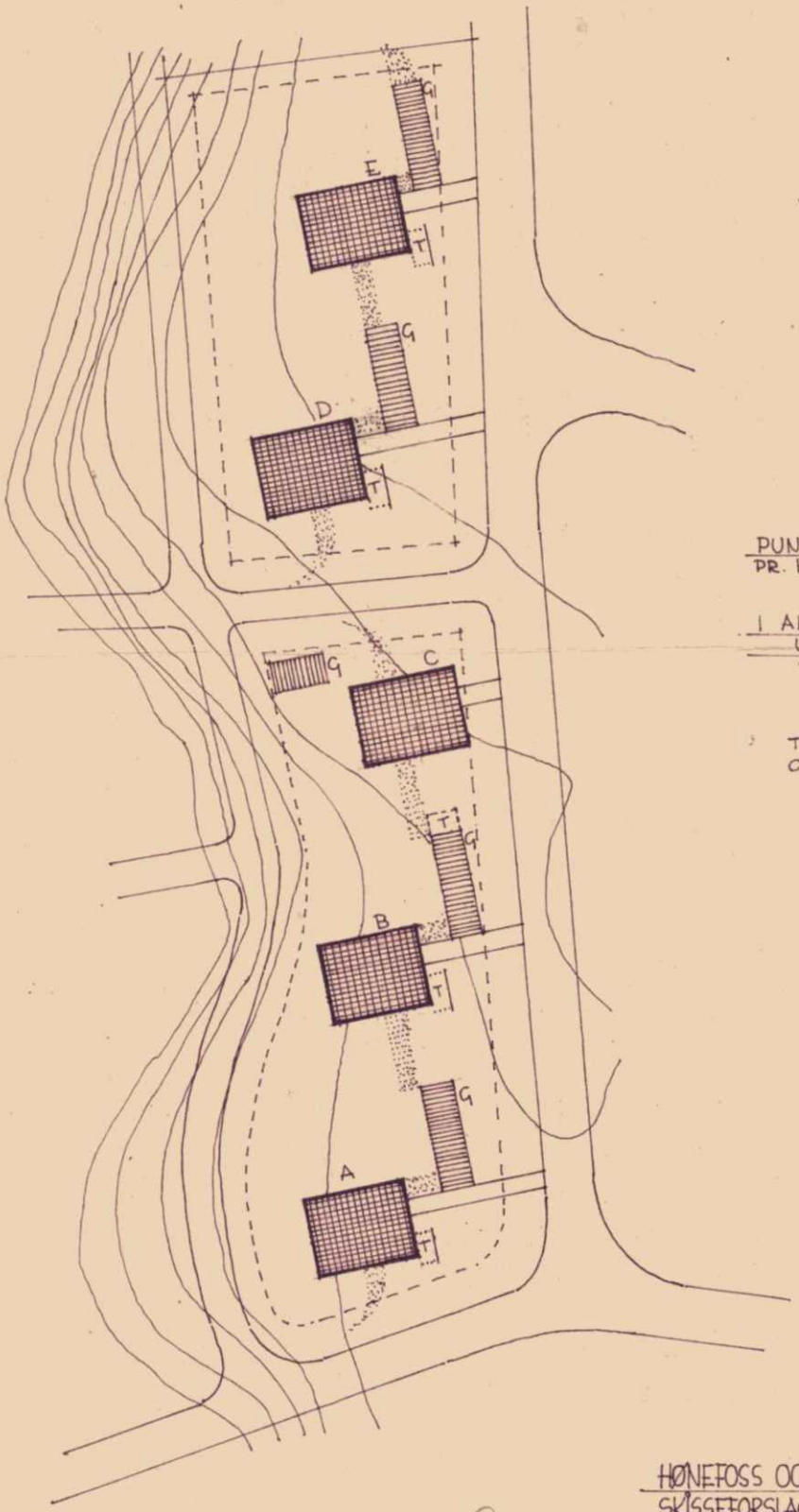
F Henriksen

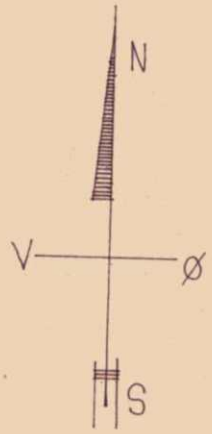
M. B råd Inn. 2 75
53

ಶ್ರೀ. ಜಿ.ಎಂ. ಪ್ರಸಾದ್ ಅವರು. 4 ಕೆ
59



N. Bráð ón. 275
53





PUNKTHUS A,B,C,D,E
PR. HUS 6 STK 2 R. LEILIGHETER.
6 STK 3 R. LEILIGHETER.
I ALT. 60 LEILIGHETER.
U = CA 0.35.

T = TØRKEPLASSER
G = GARASJER.

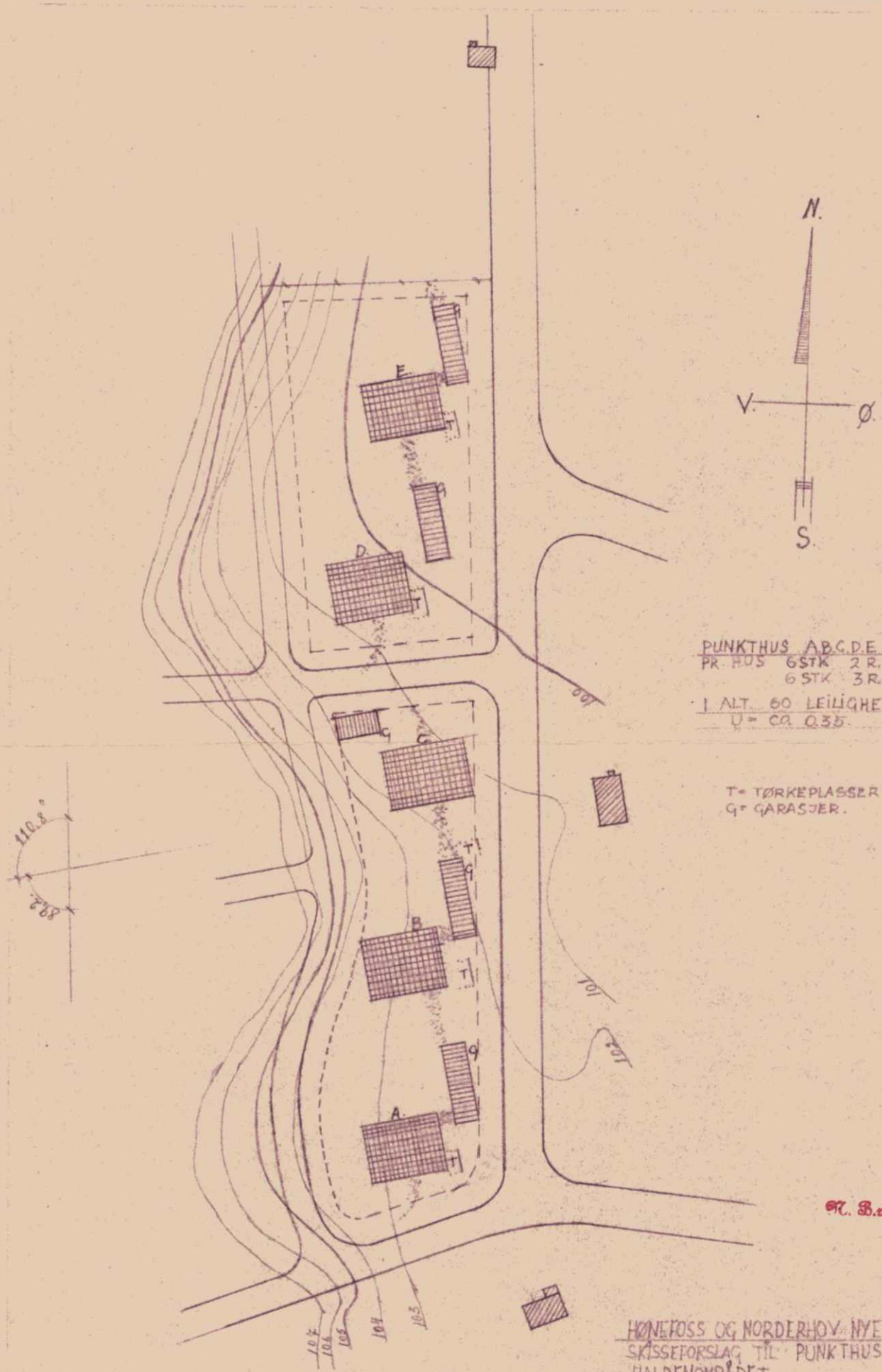
M. B.råd Inn. d 25/5 d3

HØNEFOSS OG NORDERHOV NYE BBL.
SKISSEFORSLAG TIL PUNKTHUS PÅ HALDENOMRÅDET.

NBBLS ARKITEKTKONTOR.
KR. 4. DES GT. 15 OSLO T. 333242.

BEBYGGELSESPLAN
M: 1:1000
5731 – 4.02
OSLO 1-10-59
T. Huniksen

Gamvel.



PUNKTHUS A.B.C.D.E
PR. HUS 6 STK 2 R. LEILIGHETER
6 STK 3 R. LEILIGHETER.
I ALT. 60 LEILIGHETER.
U = CA. 0.35.

T = TØRKEPLASSER
G = GARASJER.

R. B. råd Inn. 225/57

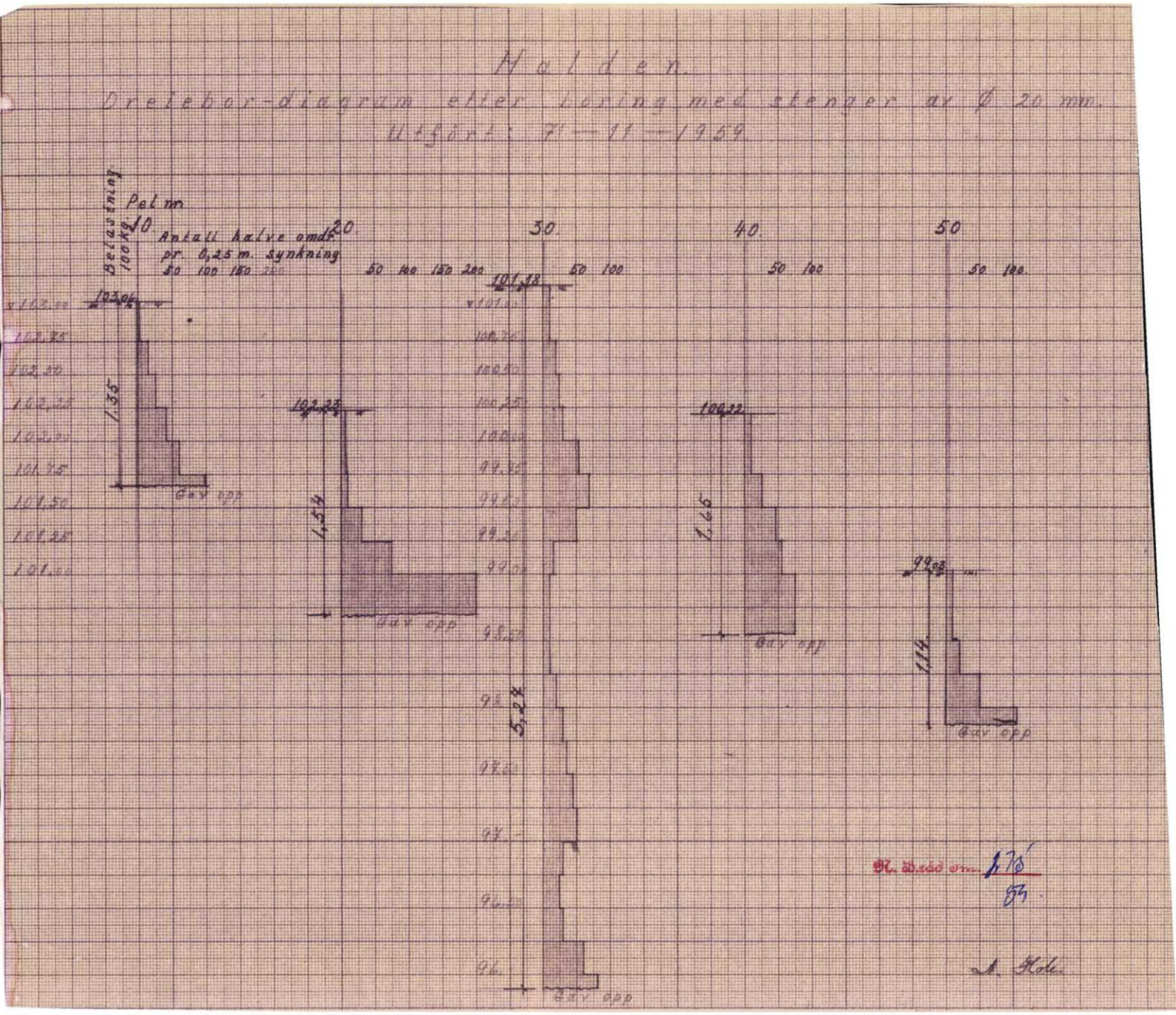
HØNEFOSS OG NORDERHOV NYE BBL
SKISSEFORSLAG TIL PUNKTHUS PÅ HALDENOMRÅDET.
N.B.B.L.S. ARKITEKTKONTOR
KR. 4. DES GT. 15 OSLO T 333242.

BEBYGGELSESPLAN
M: 1:1000
5731 – 4.02
OSLO 1-10-59
T. kvartalsen.

Malden.

Drivebor-diagram eller boring med stenger av Ø 20 mm.

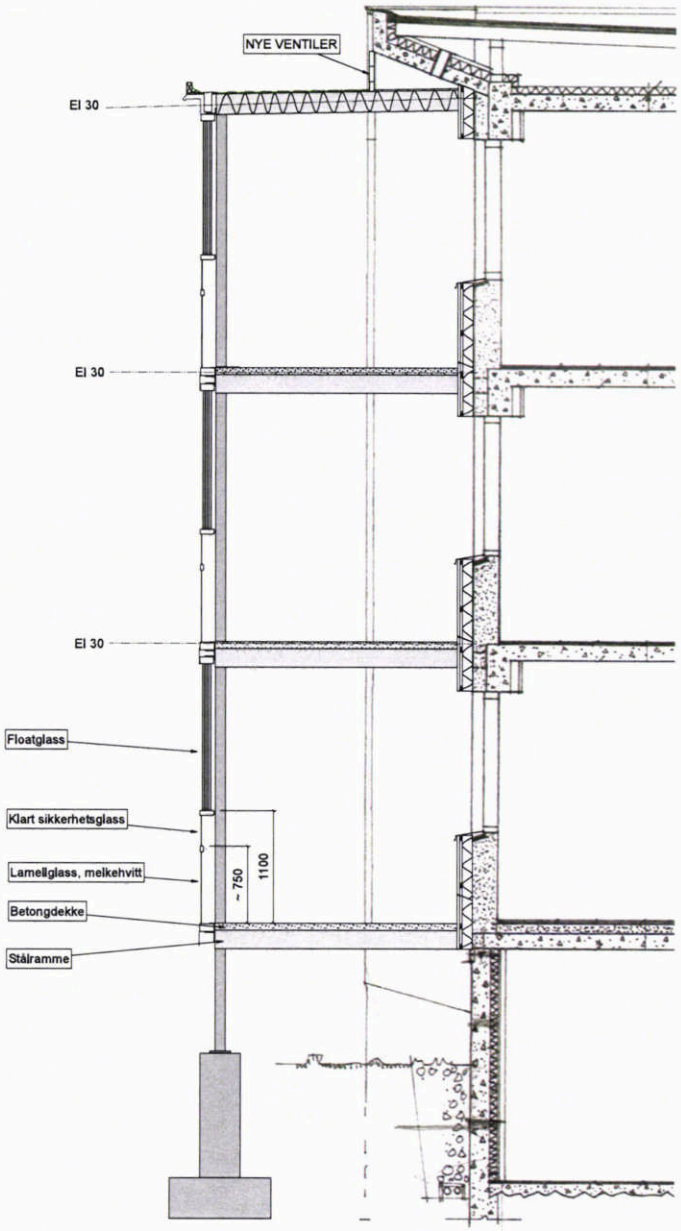
Utført: 7—11—1959



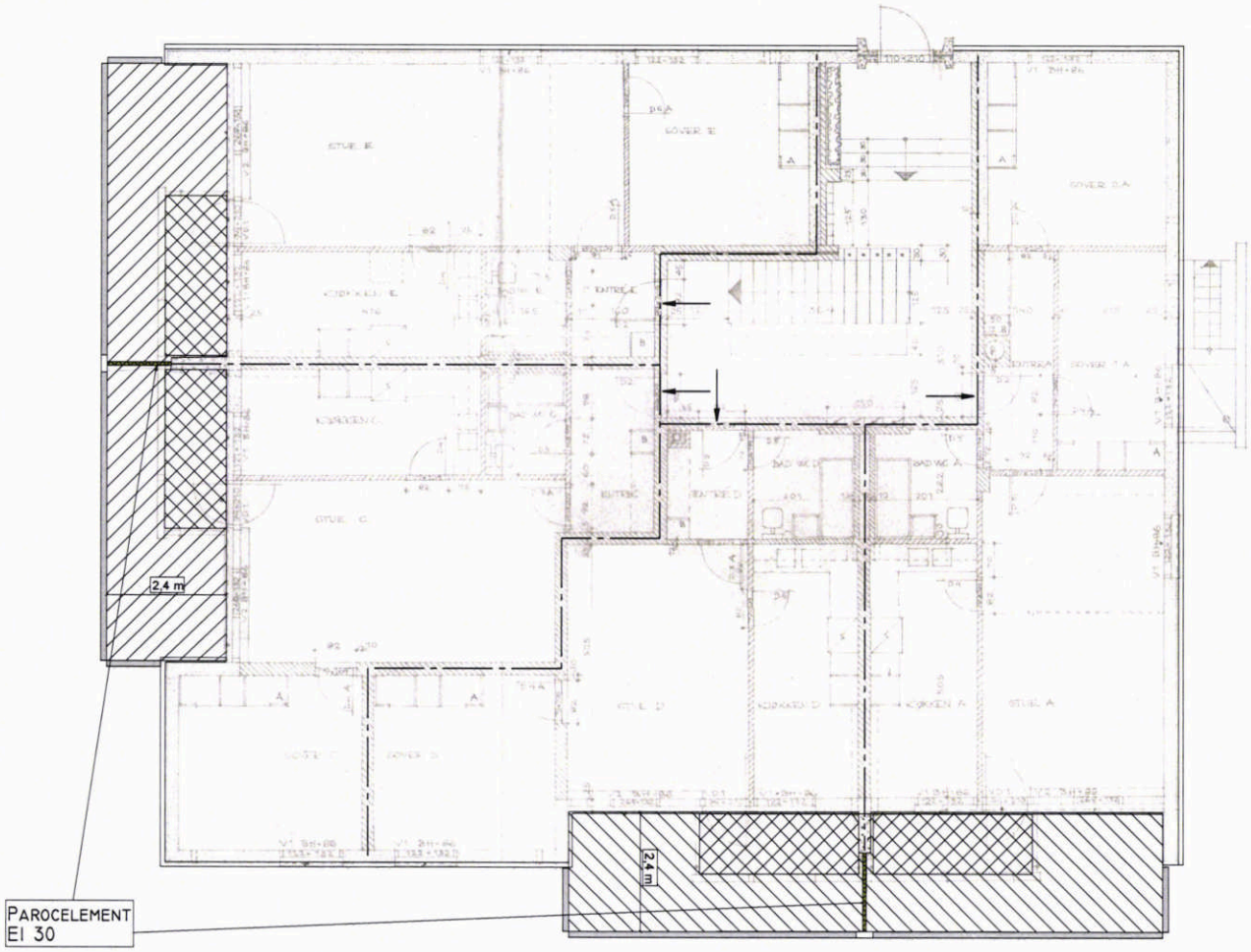
Nr. 50.560 orm. 6/76

57

A. Hole.



1:25



EKSISTERENDE BALKONGER

NYE BALKONGER

SØKNAD OM TILTAK

HALDEN BRL.
HALDENV. 2,4,6,8,10
HØNEFOSS
GNR/BNR: 87/245

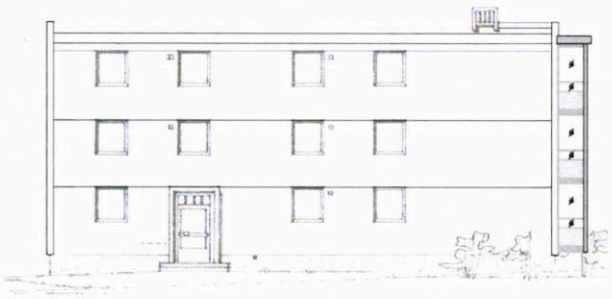
BALCO AB
Agnegatan 4
SE-302 45 Växjö
SVERIGE
Tel. +46-470-533000
Fax. +46-470-533098

UTARBEIDET	ANDERS HÅNNÉ
11.3.2011	LARS KARLSSON

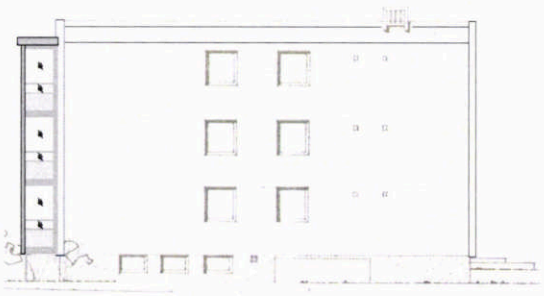
TILTAK
BALKONGER M INNGLASSING

TEGNINGEN GJELDER
PLAN 1 ET. OG SNITT

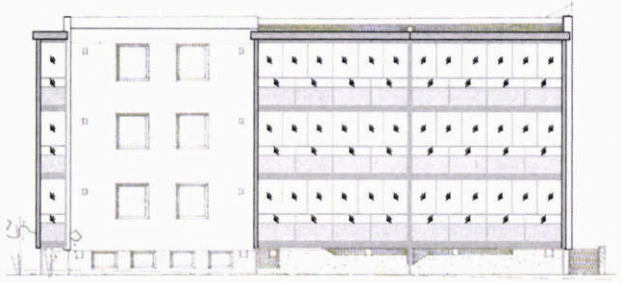
SKALA	1:50 (A3 1:100)
TEGNINGSNUMMER	A 01



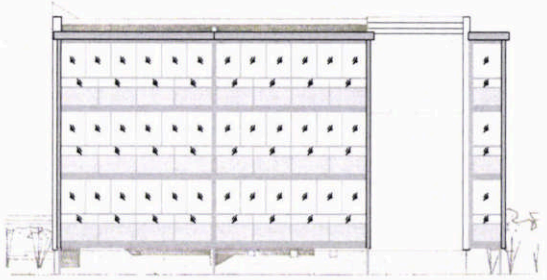
FASADE NORD HALDENV. 2,4,8,10



FASADE ØST HALDENV. 2,4,8,10



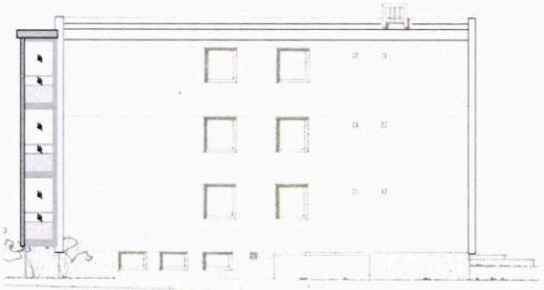
FASADE SYD HALDENV. 2,4,8,10



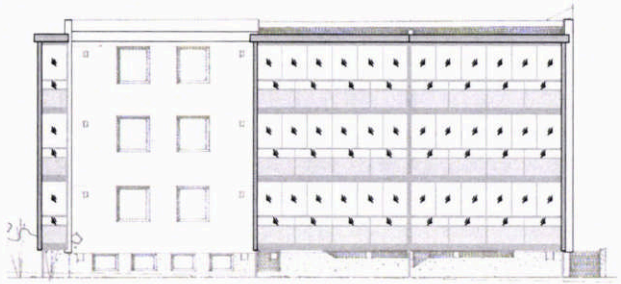
FASADE VEST HALDENV. 2,4,8,10



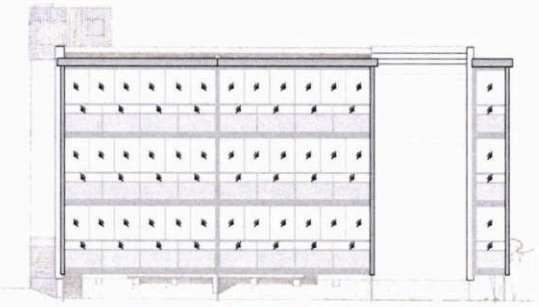
FASADE NORD HALDENV. 6



FASADE ØST HALDENV. 6



FASADE SYD HALDENV. 6



FASADE VEST HALDENV. 6

REV	ANT	ENDRINGEN GJELDER	DATUM	SIGN

SØKNAD OM TILTAK

HALDEN BRL.
HALDENV. 2,4,6,8,10
HØNEFOSS
GNR/BNR: 87/245

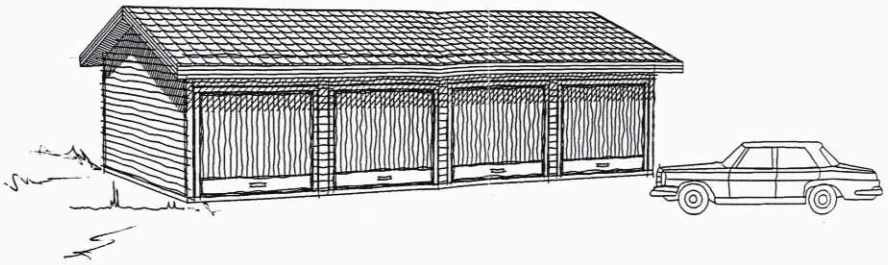
BALCO AB
Bjørkgata 4
SE-360 41 Vittsjö
SVERIGE
Tel. +46 - 470 - 533000
Fax. +46 - 470 - 533099

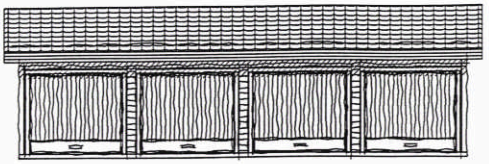
UTSTEDT/REV	RITAD AV / KONTROLLERAD AV / GODKJENT AV
11.3.2011	ANDERS HAHNE
DATUM	DATUM
11.3.2011	LARS KARLSSON

TILTAK
BALKONGER M INNGLASSING

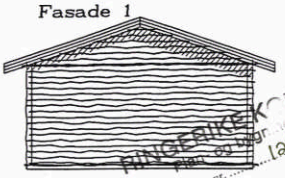
TEGNINGEN GJELDER
NYE FASADER

MÅLT	RITNINGSNUMMER	REV
1:100 (A3 1:200)	A 04	



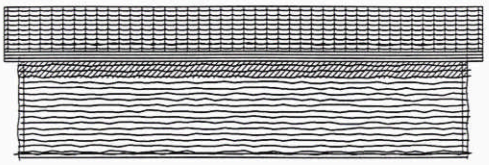


Fasade 1

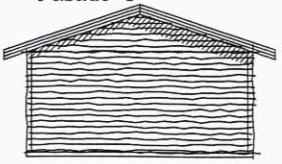


HINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Dato 12.03.93
Delegasjonssak nr.

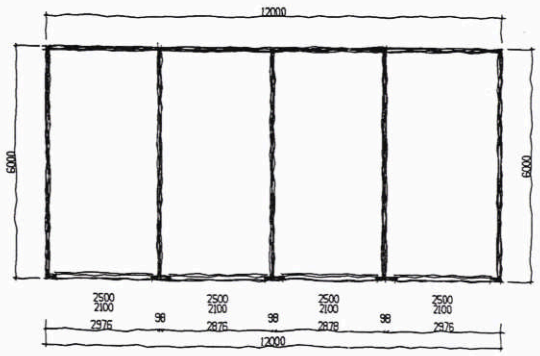
Fasade 2



Fasade 3



Fasade 4



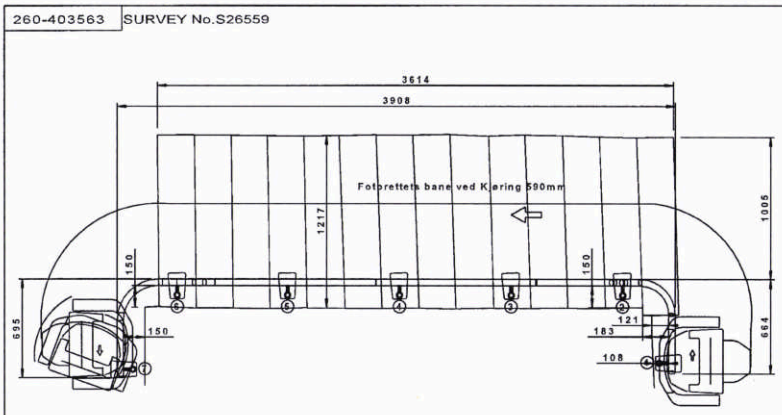
Plan garasje

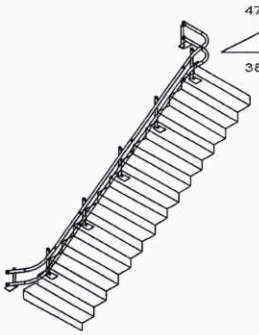
Halden AL
Haldenjordet
3500 HØNEFOSS

Dato: 28.11.91	Konstr./Tegnet: Randi.	Prosjekt: g2051	Ark: 501

Tronrud BYGG
Osloveien 67
3500 HØNEFOSS
TLF: 067-23744. TELEFAX: 067-20655

260-403563 SURVEY No.S26559



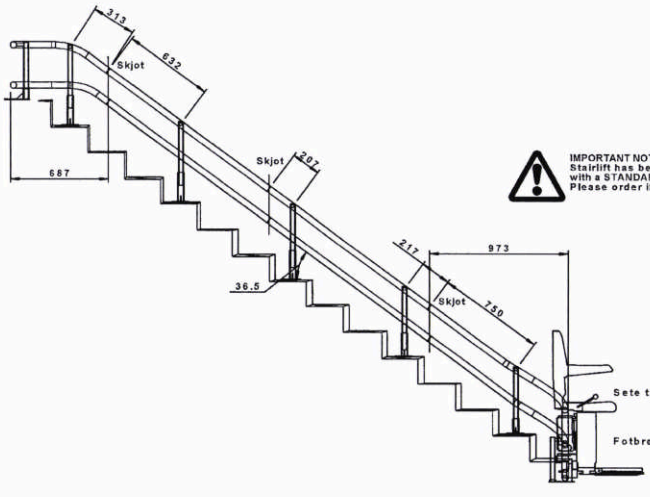


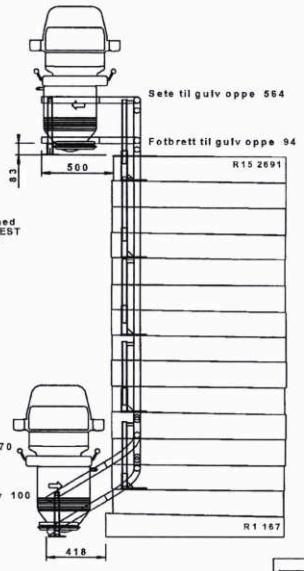
Section	Support	Type	Base	Tube	Height
A	1	F	STD	START	301
A	2	F	3	C	452
B	3	F	5	C	483
B	4	F	6	C	520
C	5	F	6	C	554
D	6	F	6	C	554
D	7	F	1	A	390

DWG.NO 260-403563

IF CONTRACT OK PLEASE SIGN

IF NOT, PLEASE AMEND AND FAX TO RAIL DESIGN DEPT 01264 333334





IMPORTANT NOTE:
Stairlift has been designed with a STANDARD FOOTREST
Please order if required

Reference	Tools	Length	End	Sect	Datum	Helical	S/H
403563BA	194,22 373,07		1503	980	951	31°	
403563BB	-		1400	834	1825		
403563BC	-		1400	834	2660		
403563BD	255,46 319,8		983	114	3774	0°	
403563TA	194,22 319,8		1486	570	1213	31°	
403563TB	-		1400	834	2047		
403563TC	-		1400	834	2881		
403563TD	255,46 373,07		983	178	3068	0°	

Notes:-
Rail support legs are fixed direct to floor and stairs.
Dimensions to wall and floor are nominal only due to normal building tolerances.
All dimensions are in millimetres.
Conversion ratio 25,4mm = 1 inch
Base plate thickness = 6mm

PE403563

STAIRLIFT SPECIFICATION

RAIL ONLY MATCH TO U26007316989
MANUFACTURE TO 260 MODEL
STAIRCASE TYPE = C
INSIDE BENDS 1 NO. OFF
200 INSIDE BEND 90 1 NO. OFF

Carriage type:260 DC (BATTERY)
Rail Colour: PEARL

Points	Hand	LEFT
No. of Sections 4	Length 5840	

SCALE 1:25

Square Ness	I/B	-5/+15	Ride Quality	-/+2°
& U Bends	O/B	-15/+5	Upper Flights	-20/+20
Vertical Height		-10/+20	Lower Flight	-10/+20

SHEET 1 OF 1

Issue Checked By:IS

Stannah

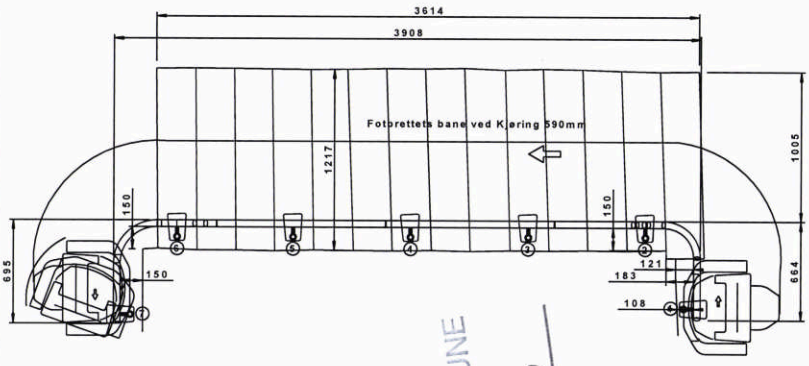
Access AS, PO Box 430
CUSTOMER REF. S26559
Anne Lise Benterud
N-3234 Sandefjord

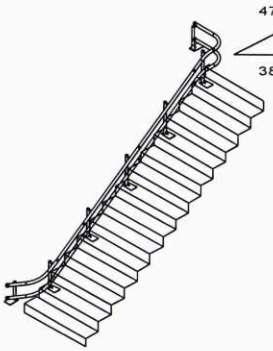
Drwn: S.Randell
DATE 15/02/2010

260-403563

E1

260-403563 SURVEY No.S26559



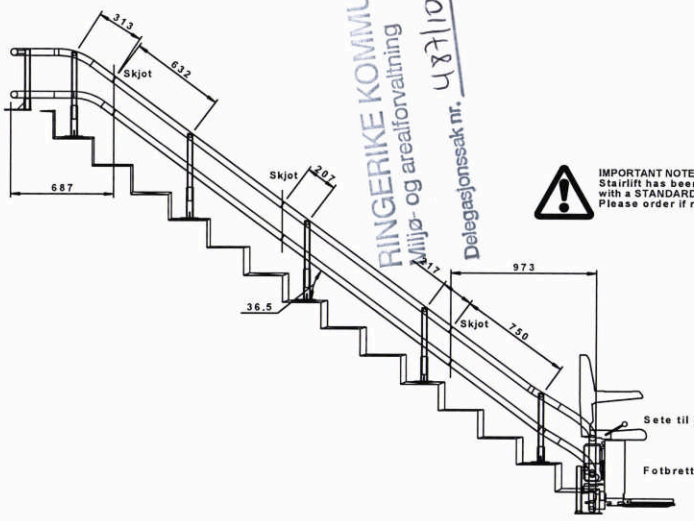


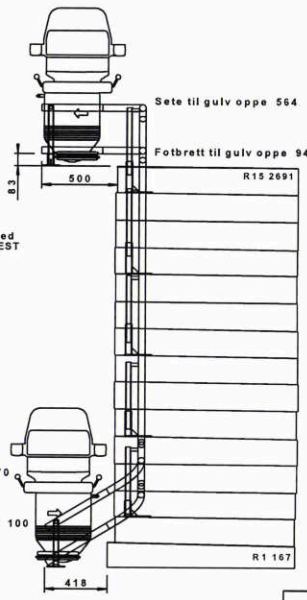
Section	Support	Type	Base	Tube	Height
A	1	F	STD	START	301
A	2	F	3	C	452
B	3	F	5	C	483
B	4	F	6	C	520
C	5	F	6	C	554
D	6	F	6	C	554
D	7	F	1	A	390

DWG.NO.260-403563

IF CONTRACT OK PLEASE SIGN

IF NOT, PLEASE AMEND AND FAX TO RAIL DESIGN DEPT 01264 333334





RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 48/10

IMPORTANT NOTE:
Stairlift has been designed with a STANDARD FOOTREST
Please order if required

Reference	Tools	Length	End	Sect	Datum	Helical	S/H
403563BA	194,22 373,07		1593	980	991	31°	
403563BB	-		1486	834	1826		
403563BC	-		1486	834	2660		
403563BD	266,46 319,8		963	114	2774	0°	
403563TA	194,22 319,8		1496	978	1213	31°	
403563TB	-		1486	834	2047		
403563TC	-		1486	834	2881		
403563TD	266,46 373,07		963	178	3059	0°	

Notes:-
Rail support legs are fixed direct to floor and stairs.
Dimensions to wall and floor are nominal only due to normal building tolerances.
All dimensions are in millimetres.
Conversion ratio 25.4mm = 1 inch
Base plate thickness = 6mm

PE403563

STAIRLIFT SPECIFICATION

RAIL ONLY MATCH TO U26007316989
MANUFACTURE TO 260 MODEL
STAIRCASE TYPE = C
INSIDE BENDS 1 NO. OFF
200 INSIDE BEND 90 1 NO. OFF

Carriage type:260 DC (BATTERY)
Rail Colour:PEARL

Points	Hand LEFT
No. of Sections 4	Length 5840

SCALE 1:25

Square Ness & U Bends	I/B	-5/+15	Ride Quality	-/+2°
	O/B	-15/+5	Upper Flights	-20/+20
Vertical Height		-10/+20	Lower Flight	-10/+20

SHEET 1 OF 1

Issue Checked By:IS

Stannah

Access AS, PO Box 430
CUSTOMER REF. S26559
Anne Lise Benterud
N-3234 Sandefjord

DRWN: S.Randell
DATE 15/02/2010

DRAWING NUMBER 260-403563

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Hønefoss Rørleggerbedrift AS
Norderhovsgaten 21

3510 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
13/54-4	5922/13	BYG 87/245		06.03. 2013

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

GNR.87/245 - HALDENVEIEN 10 – REHABILITERING AV BADEROM

Vi har 04.03. 2013 mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker Hønefoss Rørleggerbedrift, vedlagt revidert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at samsvarserklæringer foreligger.

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

De kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d).

Ansvarlig søker har samordningsansvaret i tiltaket, og skal sørge for at tillatelser, vilkår og nødvendige dokumenter videreformidles til de andre ansvarlige og tiltakshaver jf. plan- og bygningslovens kapittel 23 og SAK10 kapittel 12.

Beskrivelse: **Rehabilitering av bad**
Bygningsnummer: **159292886**

Anmerkninger: Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Hans Otto Larsson ,Telefon: 32 11 74 78,
E-post: hans.otto.larsson@ringerike.kommune.no
Kopi til: Bjørn Bølgenhaugen, Haldenveien 10, 3515 HØNEFOSS

POSTADRESSE	KONTORADRESSE	TELEFAX	TELEFON
Postboks 123 Sentrum		32 11 77 13	32 11 74 00
3502 HØNEFOSS			
e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no			

RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Balco AS
Sandstuveien 60 A

1184 OSLO

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
11/1138-10	2961/12	BYG 87/245		02.02.2012

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

- GNR.87/245 - HALDENVEIEN 2,4,6,8,10 - FERDIGATTEST

Vi har 04.01.2012 mottatt anmodning om ferdigattest fra Balco AS, vedlagt revidert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at samsvarserklæringer foreligger.

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

De kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1 d).

Ansvarlig søker har samordningsansvaret i tiltaket, og skal sørge for at tillatelser, vilkår og nødvendige dokumenter videreformidles til de andre ansvarlige og tiltakshaver jf. plan- og bygningslovens kapittel 23 og SAK10 kapittel 12.

Beskrivelse: **Balkonger.**

Anmerkninger: Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.

Med hilsen

Arne Hellum
enhetsleder byggesak

Saksbehandler: Henning Gulbrandsen
Telefon: 32117459
E-post: henning.gulbrandsen@ringerike.kommune.no

RINGERIKE KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSTJENESTEN

Arkiv

KOPI SENDES:
Brannvesenet
Skattetakstnemnda
Folkeregisteret
Avgiftskontoret
Kartverket

Tronrud Bygg AS
Postboks 1250 Flattum

3500 HØNEFOSS

J.nr.	Reg.nr.	Gnr/bnr.	Saksbeh.	Dato
93/02678	005666/95	87/245	N30	23.02.95

FERDIGATTEST

I henhold til Plan- og bygningslovens § 99 bevitnes herved at anmeldt byggearbeid på eiendommen gnr./bnr. 87/245 er utført i samsvar med godkjente tegninger, bygningsrådets vedtak i sak 93/1243 og gjeldende bestemmelser.

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

Anmerkninger:

Arbeidene omfatter 4 stk. rekkegarasjer med henholdsvis 4, 3, 6, og 9 garasjeplasser. Arealene er beregnet til 72, 54, 102 og 162 m2 nettoareal.

Det ble foretatt en rutinemessig utvendig besiktigelse uten at byggherre eller ansvarshavende var varslet.

Byggene ble funnet ferdig.

Det ville være ønskelig at utkjørsel for garasjene med tre og seks enheter ble snevret inn mot gata i den utstrekning det er mulig. Dette for å gi klarere kjøremønster og skille mellom gate og privat kjøre/parkeringsareal.

etter fullmakt

Odd Garm
Overarkitekt

Fattet 27/-97

POSTADRESSE/KONTORADRESSE
Oslovn. 1, 3501 Hønefoss

TELEFAX
32 12 50 30

TELEFON
Sentralbord 32 12 31 11

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Access Vital AS
Postboks 430

2303 Hamar

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
10/497-7	21425/10	BYG 87/245		02.02.2011

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 99.

GNR.87/245 - HALDENVEIEN 10 - TRAPPEHEIS

Vi har 13/9-10 mottatt anmodning om ferdigattest, vedlagt kontrollerklæring.

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

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

Beskrivelse: **Trappeheis, Haldenveien 10**
Bygningsnummer: **7894775**

Anmerkninger: Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.

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

KONTORADRESSE

TELEFAX
32 11 77 13

TELEFON
32 11 74 00

Med hilsen

Arne Hellum
Enhetsleder byggesak

Saksbehandler: Ingri Thingelstad
Telefon: 32 11 74 48
E-post: ingri.thingelstad@ringerike.kommune.no

Kopi til:
Ringerike kommune, Kommunaltekniske tjenester (Vedlagt plantegning og kart)
Hjelpemidler Øst AS, Bentserødveien 28, 3234 SANDEFJORD

Særutskrift

av møtebok for Norderhov bygningsråd

i møte den 2. desember 1959.

Av 6 medlemmer var alle tilstede (medregnet møtende varamenn).
Dessuten var byggekontrollør Rolandsgaard til stede.

Sak 275/59.

Fra A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund innsendt anmeldelse på reguleringsplan for parsellene 79-81-83- 85 og 87 av Haldenområdet. Parsellen skal benyttes av Hønefoss og Norderhov nye boligbyggelag til oppførelse av 5 stk. 3 etasjes punkthus.
Det lå ved en redegjørelse samt foreløpig skisser av de projekterte punkthus.

Vedtak:
Detaljformingen av de to kvartaler er litt endret fra den stadfestede regulering, men bygningsrådet mener at den foreslåtte plan er tiltalende, og da den i hovedtrekkende må sies å falle sammen med den opprinnelige plan, vil bygningsrådet godkjenne anmeldelsen forsåvidt angår det reguleringsmessige. Det var også opprinnelig tegnet 5 blokker på 3 etg. med tilsammen 6o leiligheter og ettersom også den nye plan har samme antall bygg med samme antall leiligheter, mener bygningsrådet å ha dekning i vedtektenes avsnitt "A" punkt 14 til å godkjenne bebyggelsesplanene.
Bygningsrådet har ikke detaljbehandlet de innsendte, foreløpige skisser av selve byggene. Det forutsettes at disse anmeldes på vanlig måte. En vil dog allerede nå bemerke:
1) Inngang til husene skal tas fra 1. etg. plan. Dersom inngang tas fra kjeller vil bygningen få 4 etg. fasade mot øst og dette vil bl. annet stride mot reguleringsplanens etasjebestemmelser.

2) Garasjene må projekteres i forbindelse med boligblokkene på en estetisk tiltalende måte og slik at blokk og garasje danner et hele.

3) Garasjene må legges opp på en slik måte at det ikke blir nødvendig å rygge bilen ut i gaten.

4) Byggene må forsynes med tilfluktsrom av forskriftsmessige størrelse og utforming.

Rett avskrift:
Ragnhild Solli.
Ragnhild Solli

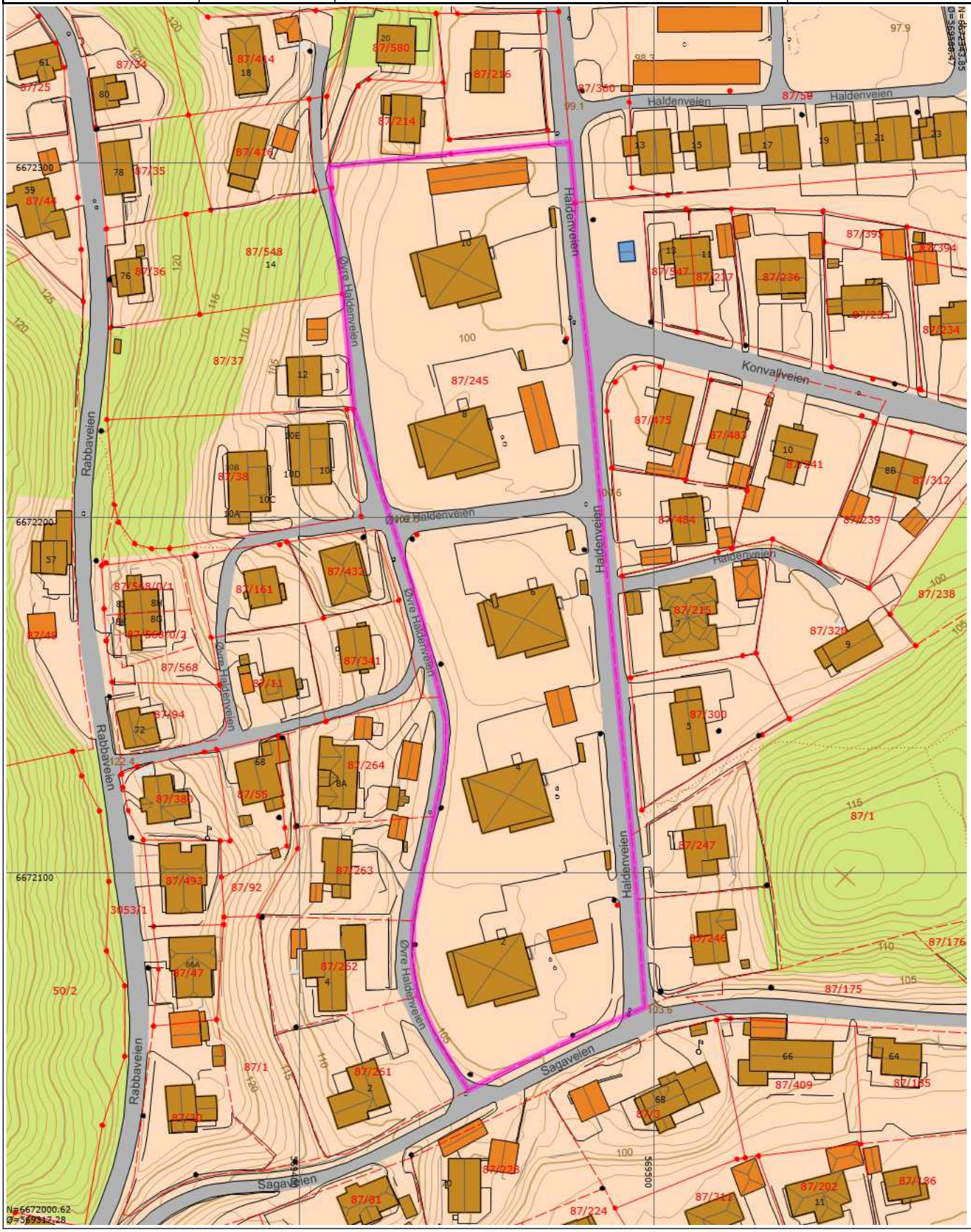
Nr. 561 Enerett: Sem & Stenersen A. Oslo 1 - 59.

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 87	Bnr: 245	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haldenveien 10 3515 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

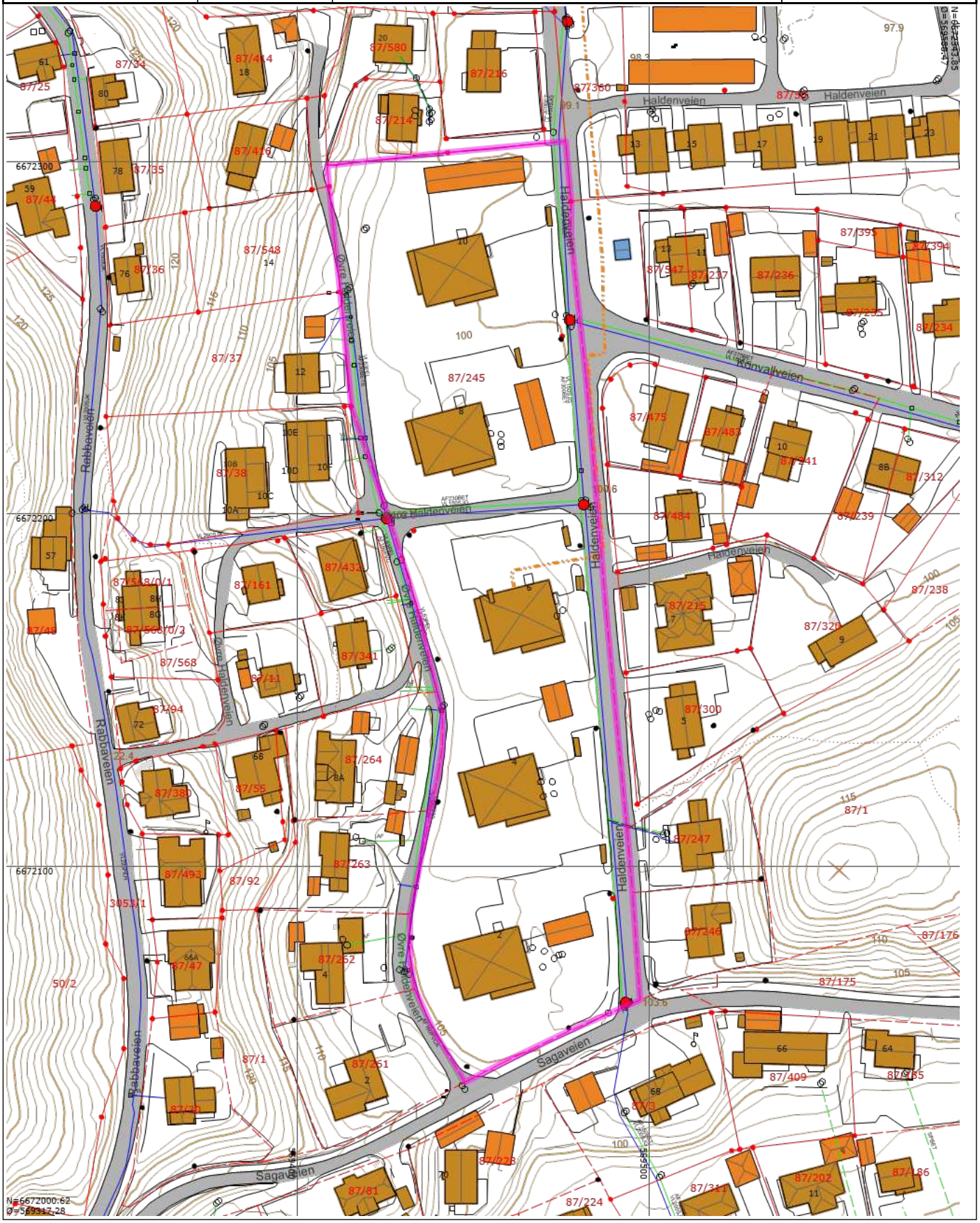
Høydetall kurver	Høydetall punkt	Kumlokk
Hekk	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet	Flaggstang	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Traktorveg	Sti
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Trapp
Byggetiltak	Riving	Veg
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Toppunkt
Forsenkningskurve	Høydekurve	Høydekurve 5m
Husnummer.	Husnummer med bokstav.	Eiendomsteig
Forsenkningskurve	Bebygd område	Skog
Annet	Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 87	Bnr: 245	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haldenveien 10 3515 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

Høydetall kurver	Høydetall punkt	Hekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Flaggstang	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Traktorveg	Sti	Brannventil
Kum	Påkoplingspunkt	Septiktank
Sluk	Stengeventil	Utviser
Fjernvarme - varme	Avløp_felles	Spillvannsledning
Overvannsledning	Vannledning	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Trapp	Byggetiltak
Riving	Veg	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Toppunkt	Forsenkningskurve
Høydekurve	Høydekurve 5m	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsteig	Forsenkningskurve
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	

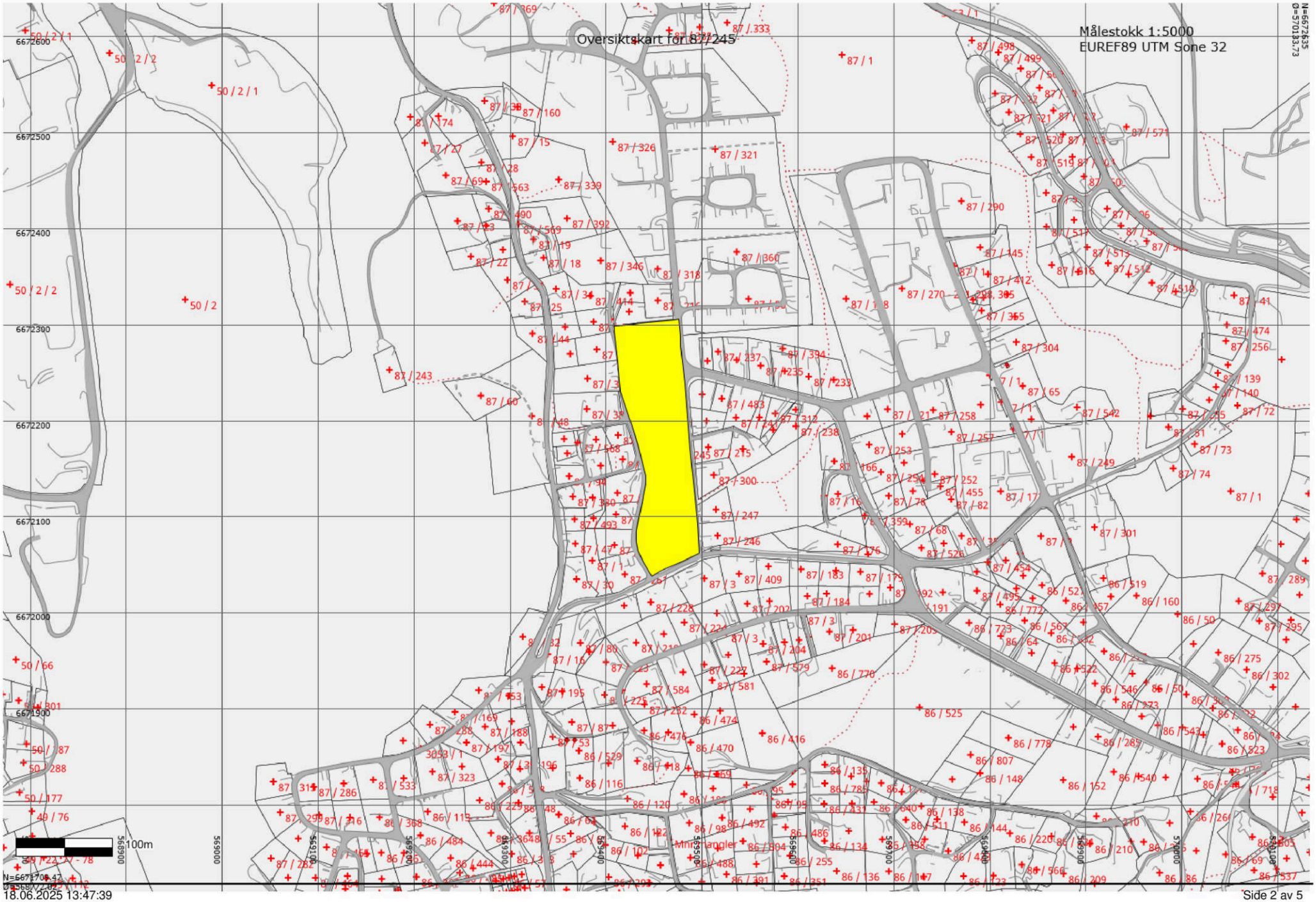
Ringerike kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**87**	**245**	**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 87/245
Målestokk 1:5000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


87/245 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6672357.34
Ø=569725.22
Mnr mangler
3 mangler
6672300
6672200
6672100
569400
569500
569600
569700
100m
N=6671987.13
Ø=569180.52

Areal og koordinater

Areal: 15313,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6672170,15 Øst: 569464,93

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6672149,47	569439,57	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			25,67	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
2	6672174,47	569433,74	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			24,17	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
3	6672197,48	569426,34	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			34,92	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
4	6672230,57	569415,19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			32,55	Ikke hjelpelinje		13	
5	6672262,96	569411,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			30,07	Ikke hjelpelinje		13	
6	6672292,88	569408,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,86	Ikke hjelpelinje		13	
7	6672298,72	569408,45	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			12,10	Ikke hjelpelinje		13	
8	6672300,08	569420,47	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			22,29	Ikke hjelpelinje		13	
9	6672302,45	569442,63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			27,81	Ikke hjelpelinje		13	
10	6672305,18	569470,31	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,98	Ikke hjelpelinje		36	
11	6672305,74	569476,26	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			17,15	Ikke hjelpelinje		13	
12	6672288,65	569477,73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,53	Ikke hjelpelinje		36	
13	6672278,12	569477,70	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			39,33	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
14	6672239,02	569481,95	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	

			68,22	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
15	6672171,05	569487,80	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			60,77	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
16	6672110,56	569493,66	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			18,14	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
17	6672092,49	569495,29	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			30,53	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
18	6672062,03	569497,30	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			22,42	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
19	6672052,98	569476,79	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			20,92	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
20	6672044,15	569457,83	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			11,57	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
21	6672038,73	569447,61	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			16,90	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
22	6672053,17	569438,83	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			13,21	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
23	6672065,19	569433,36	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			8,54	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
24	6672073,60	569431,86	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			12,83	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
25	6672086,43	569431,90	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			29,95	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
26	6672115,79	569437,82	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			10,43	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
27	6672126,00	569439,96	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			8,57	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
28	6672134,46	569441,30	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			8,48	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
29	6672142,94	569441,14	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			6,72	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**87**	**245**	**0**	**0**	Haldenveien 2, 3515 HØNEFOSS Haldenveien 4, 3515 HØNEFOSS Haldenveien 6, 3515 HØNEFOSS Haldenveien 8, 3515 HØNEFOSS Haldenveien 10, 3515 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)	15313.93m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	15313.93m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
		Kjørevei	274.99m^2
3305 123	Eiendommen gnr.87 bnr.34 og 35 (7.12.1977)		
3305 31	Haldenjordet (14.6.1958)		
3305 65-01	Haldenjordet (6.7.1970)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
483	Krokenveien 25-33 (20.2.2025)

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

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.:	**87**	Bnr.:	**245**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Haldenveien 10, 3515 HØNEFOSS**						

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	**x**	
Kloakk	**x**	
Vei		**x**

Kommentar:

Pris for vann pr m3: kr 39,43+mva for 2025, Pris for Vann Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 995

Pris for avløp pr m3: 66,48+mva for 2025, Pris for Avløp Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 1 638

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	**87**	Bnr.:	**245**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Haldenveien 10, 3515 HØNEFOSS**						

	Ja	Nei
Vannmåler	**x**	

	Dato	Målerstand m^3
Sist avlest	**31.12.2023**	
Kommentar:		

Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll. Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler.

Eiendomsskatt, uten merverdiavgift for 2025	kr. **,-**				pr.år	
Slamavskiller	Ja		Nei	**x**	m^3	
Skyldig beløp	kr. **0,-**					
	+ evt. renter og gebyr					
Kommentar: **Alle kommunale avgifter faktureres Halden Borettslag**.						

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

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.

Beregnet forbruk pr. år for vann og kloakk **…** m^3

Pris for vann pr m3: kr 39,43+mva for 2025, Pris for Vann Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 995

Pris for avløp pr m3: 66,48+mva for 2025, Pris for Avløp Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 1 638

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:
Haldenveien 10, 3515 Hønefoss
Gnr. 87, Bnr. 245, andelsnr. 60 i HALDEN BORETTSLAG, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250115

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.
