PRIVATMEGLEREN

EIKLIVEIEN 40

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Eikliveien 40 , 3511 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 37, bnr. 176

Andelsnummer 13

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 20.08.2025 **Rapportdato:** 22.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21406-1061 **Referansenummer:** AB8394

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

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
Uavhengig Takstingeniør
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.

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. Anbefaler at det benyttes fagfolk og at man får dokumentasjon på arbeider.
TØMR: Oppgradering/påbygg av bolig, det kan være hensiktsmessig å engasjere en fagmann til oppfølging også ved egeninnsats.
EL: Anbefales utført av autorisert Elektro firma, husk samsvarserklæring og dokumentasjon.
RØR: Vannrør med trykk, koblinger og vedlikehold bør utføres av Rørlegger, anbefales også til avløp, husk dokumentasjon på utført.
MUR: Montering av ildsted eller rehabilitere pipe/våtrom husk FDV og dokumentasjon.
RIB: Alle endringer av bærende konstruksjoner skal prosjekteres og utføres av foretak med ansvarsrett, som regel søknads pliktig.
TAK: Man kan klare å legge tak selv, men gjør du feil her, kan det bli kostbart i etterkant. Det gjelder både hvis du skal tekke om, fjerne lekter eller legge nytt belegg. Gjennomføringer er et viktig punkt husk dokumentasjon og FDV.
GRAVER: Mange tar i bruk gamle kjellere som boareal, da bør du bruke fagmann til å drenere.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Inngangsdør som brann- og lyd dør i finert glatt (EI30, dB40) med kikke hull (skiltet). Malt balkong dør i tre med 2 lags glass stemplet 98.

Balkong (9,4m²), med betongdekke flislagt. Rekkverk med frostet glass H=1,07m stabilt. Terrasse markise og overbygget med balkong over.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett med varmefolie i flere rom og belegg. Veggene har malte plater/glatte flater. Innvendige tak har malte plater/glatte flater. Overflater er oppgradert med panelplater mdf/malte glatte flater. Belegg fra byggeår på bod og toalettrom. Bod og toalett rom er ikke pusset opp/ferdigstilt.

Etasjeskiller er av betongdekke fremstår som stabilt på befaringen.

Bygget ligger i område med høy grad av Radon - aktsomhet. Det har vært gjennomført radonmålinger i BRL, resultat er opplyst i spørreskjema. Resultat av målinger er opplyst til 54 Bq/m³. Måling er dokumentert i naboblokk med samme byggeår/måte. Det var ikke krav til radonsikring da bygget ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010.

Innvendig har boligen malte glatte dører med pyntelister i felt, malte trekarmer. Dør innvendig i toalettrom og bod mangler karmlister. Etterjustering, smøring og vedlikehold må alltid påregnes. Innvendige dører er i god stand med utgangspunkt i alder.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom: Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Sluk i dusjhjørne.

Innredning med glatte skuffefronter og nedfelt servant, med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast, vannrør av rør i rør. Speilskap over servant.

-Dusjhjørne med glassvegg. Dusjgarnityr med rain shower og ett greps blandebatteri.
-Opplegg for vask og tørk.
-Vegghengt toalett med innbygningssisterne.
-Avtrekksventil i tak tilkoblet felles avtrekksventilasjon, til luft i dørterskel.
-Normalt vanntrykk i vannkran, god avrenning i avløp.

Det er mekanisk avtrekk felles for blokk, tilluft spalte ved terskel se også ventilasjon.
Hulltaging i vegg stue og målt i underlag for flis (finer) med elektroder. Det ble ikke indikert forhøyede fukt målinger på befaringen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er underlimt kum i kompositt, beskyttelsesplater i sprut soner ved vask og platetopp. Nedfelt popup kontakt i benkeplate.

Vegghengt ventilator med kullfilter over koketopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom er ikke pusset opp/ferdigstilt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på toalettrom. Det er avløpsrør av plast/soil med utgangspunkt i byggeår, ligger hovedsakelig skjult i konstruksjoner,

Beskrivelse av eiendommen

begrenset tilgjengelig for vurdering. Avløpsrør fra installasjoner av plast, det er synlig avløp fra vask på toalettrom.

Mekanisk avtrekksventilasjon felles, basert på at vifte suger avtrekks lufta ut av rommene.

Varmtvannsbereder TYPE: Høiax Quadro S160 fra 2021 installert på bad/vaskerom med sluk i gulv.

Felles tavle i trappegang fellesareal, 12 kurser med jordfeil automater. Anlegget er utført av autorisert elektroinstallasjons virksomhet.

Det er brannslukningsapparat/røykvarsler, synlig og tilgjengelig på befaringen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	84 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m²
Totalpris	2 850 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

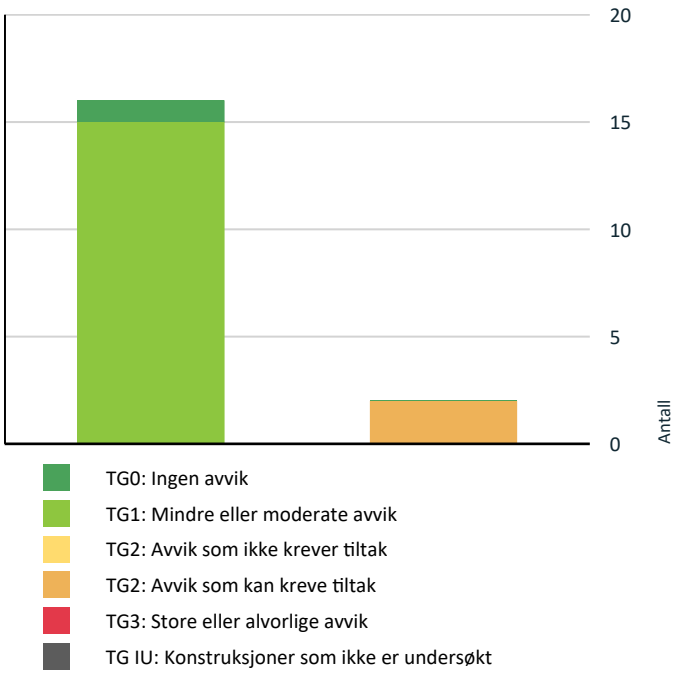
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggetegninger, datert 1972 med utydelig dato.
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:
Det er gitt ferdigattest på boligblokk 20.11.1974, på reparasjon/ombygging/innglassing av balkonger m.m 13.09.2012 og trappeheis den 29.09.2012. Ferdigattest gitt 19.11.2014 på installering av løfteplattform. Kilde: Eiendomsinformasjon Ringerike Kommune.

Endring i forhold til originale byggetegninger - Vaskerom og bad er slått sammen til ett rom.

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Tilluftsmengde kan være for liten i leilighet/eller avtrekk bør justeres/reguleres.

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1974

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Oppgradering av overflater, nytt bad og kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Elementer ble visuelt undersøkt og funksjons testet under befaringen, ingen merknader. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte glass tidvis kan være vanskelig å avdekke.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

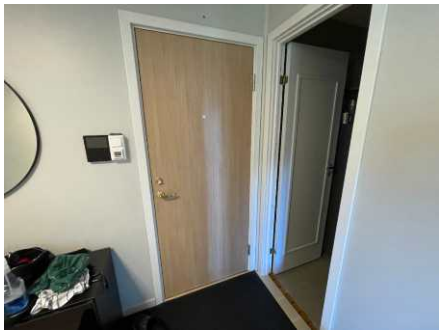




TG 1 Dører

Inngangsdør som brann- og lyd dør i finert glatt (EI30, dB40) med kikke hull (skiltet). Det er installert port telefon. Malt balkong dør i tre med 2 lags glass stemplet 98. Visuelt undersøkt og funksjons testet under befaringen, ingen merknader. Fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte glass tidvis kan være vanskelig å avdekke. Etterjustering, smøring og vedlikehold må alltid påregnes.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong (9,4m²), med betongdekke flislagt. Fallforhold målt til 17mm fra terrassedør mot avløp i gulv. Anbefalt fall på flate tak 1:40 (2,5 cm pr lm), det er noe mindre her. Rekkverk med frostet glass H=1,07m stabilt. Terrasse markise og overbygget med balkong over. Reparasjon/ombygging/innglassing av balkonger m.m 13.09.2012. Konstruksjon og oppbygging ukjent forøvrig. Ingen tegn til skader, oppkant terskel 6cm. På terrassemarkise er det noe galt med sveivemekanisme/arm og man må beregne service/vedlikehold på denne. Kan benyttes som den er.

Årstall: 2012 **Kilde:** Offentlig informasjon



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett med varmefolie i flere rom og belegg. Veggene har malte plater/glatte flater. Innvendige tak har malte plater/glatte flater. Det er normal bruks slitasje, mindre ujevnheter, sprekker i overganger/hjørner kan forekomme. Overflater er oppgradert med panelplater mdf/malte glatte flater. Belegg fra byggeår på bod og toalettrom. Det er litt gliper/ujevnheter og mangler litt på finish innvendige overflater. Bod og toalett rom er ikke pusset opp/ferdigstilt.





Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke fremstår som stabilt på befaringen. Avvik planhet for etasjeskiller under 17mm målt diagonalt i entre fra dør til åpning mot stue, 18mm fra åpning mot entre og diagonalt over stue. Det er mindre trapping/høydeforskjeller i de ulike rom. Gulv fremstår som stabile på befaringen. Plan het på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: (største avvik angitt). Byggnings sakkyndig vurderer ikke/setter ikke tilstandsgrad på

Tilstandsrapport

Etasjeskille.

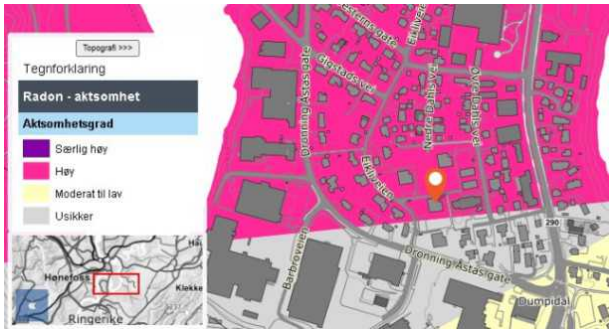
Radon

Bygget ligger i område med høy grad av Radon - aktsomhet. Det har vært gjennomført radonmålinger i BRL. Resultat av målinger er opplyst til 54 Bq/m³ som høyeste årsmiddelverdi, høyeste måleverdi i perioden er angitt til 244 Bq/m³ . Måling er dokumentert/henvist til nabo blokk med samme byggeår/måte. Det var ikke krav til radonsikring da bygget ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010.

Fakta om radon Kilde: DSA (Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet)
-Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass og radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.
-Hvis det er målt radonnivåer over 100 Bq/m³ årsmiddelverdien, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået.
-Radonnivået bør ikke overstige årsmiddelverdi/grenseverdi på 200 Bq/m³.

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tilltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggteknisk forskrift).

Årstall: 2025 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører med pyntelister i felt, malte trekarmer. Dør innvendig i toalettrom og bod mangler karmlister. Etterjustering, smøring og vedlikehold må alltid påregnes. Innvendige dører er i god stand med utgangspunkt i alder.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og fdv fra rørlegger, det mangler dokumentasjon på membranarbeider.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

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.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



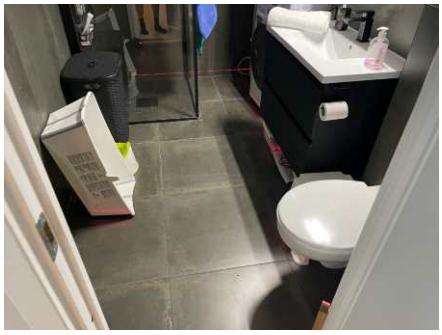
1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. 65mm høyere enn tilstøtende rom, terskel 55mm fuget hardved, skjøt indikerer oppkant membran (se bilde), fall fordelt fra dør til nedsenk på 5mm. 5mm nedsenk dusj sone, høydeforskjell fra terskel til sluk beregnet til 25mm. 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.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusjhjørne (rehabsluk 50mm Geberit), eier har dokumentasjon på sluk - det er synlig smøre membran under stålrist (se bilde), bokser i vegg vask er fuget med silikon. 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. Det er fremlagt dokumentasjon på membran/flisarbeider.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med glatte skuffefronter og nedfelt servant, med 1-greps blandebatteri, avløpsrør av plast, vannrør av rør i rør. Speilskap over servant. Det er normal/mindre bruks slitasje. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra det som er synlig eller opplysninger som fremgår.

-Dusjhjørne med glassvegg. Dusjgarnityr med rain shower og ett greps blandebatteri.
-Opplegg for vask og tørk.
-Vegghengt toalett med innbygningssisterne.
-Avtrekksventil i tak tilkoblet felles avtrekksventilasjon, til luft i dørterskel.
-Normalt vanntrykk i vannkran, god avrenning i avløp.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l





1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk felles for blokk, tilluft spalte ved terskel se også ventilasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaging i vegg stue og målt i underlag for flis (finer) med elektroder. Det ble ikke indikert forhøyede fukt målinger på befaringen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er underlimt kum i kompositt, beskyttelsesplater i sprut soner ved vask og platetopp. Nedfelt popup kontakt i benkeplate.

Fuktmåling overflater utført ved hjelp av fuktoverflateindikator er det ingen tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder og andre vann installasjoner på befaringen.

- Komfyrvakt ikke montert/synlig på befaring krav ved ny kurs, nye installasjoner fra 2010.
- Water guard (vannstoppeventil/lekkasjesikring) anbefales i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Ingen tegn til kondens eller drypp fra koblinger/utstyr i benk på befaringsdagen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



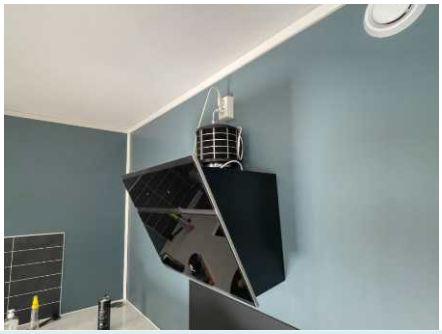
1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Vegghengt ventilator med kullfilter over koketopp.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vegger, himling glatt malt belegg på gulv. Toalett rom er ikke pusset opp/ferdigstilt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er montert ny vegghengt toalett, med vannfordelingsskap over. Det er montert vegghengt vask med synlig vann og avløp på vegg. Overflate gulv belegg fra byggeår, overflater tak/vegg malt glatt. Det er ikke montert karmlister innvendig på dør.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på toalettrom. Det bør monteres smukk/tettemuffe på varerør i kjøkkenbenk for å unngå lekkasje til benk. Samlestokk med fordeling til kjøkken, bad og toalettrom. 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.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast/soil med utgangspunkt i byggeår, ligger hovedsakelig skjult i konstruksjoner, begrenset tilgjengelig for vurdering. Avløpsrør fra installasjoner av plast, det er synlig avløp fra vask på toalettrom.

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.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l





TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon felles, basert på at vifte suger lufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler (spalteventiler) og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte (plassert på tak/loft felles) . Det er avtrekksventil på kjøkken, bad og toalettrom. Det er tilluft med spalteventiler i vinduer/dører. Behov for ventilasjon er avhengig av bruksbelastning.

Vurdering av avvik:

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

Tilluftsmengde kan være for liten i leilighet/eller avtrekk bør justeres/reguleres.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson.

Behov for ventilasjon er avhengig av bruksbelastning. 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. Det har vært utført tiltak med rensing av ventilasjonskanaler og innregulering av anlegg, eier opplyser at det er opplyst om at felles avtrekksvifte kan skape følelse av undertrykk i leilighet Kilde: Spørreskjema besvart av eier. Mulig man må vurdere bedre tilluftsløsning/justering/innregulering. BRL har utført tiltak på avtrekk/rensing og vil følge opp saken videre Kilde: Eier/Årsmelding fra styre BRL.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder TYPE: Høiax Quadro S160 fra 2021 installert på badvaskerom med sluk i gulv. Tilkoblet ekspansjonskar. Ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport





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.

Felles tavle i trappegang fellesareal, 12 kurser med jordfeil automater. Anlegget er utført av autorisert elektroinstallasjons virksomhet. Hjemmelshaver har besvart eget spørreskjema med opplysninger om bruk, endringer og tilsyn etc, opplysninger her er begrenset til dette. Det er etablert varmefolie i entre, stue, kjøkken, kontor/soverom og nye varmekabler på bad sammen med øvrige oppgraderinger av anlegg i 2021. Dokumentasjon oppgradering/el- anlegg i boligmappa.

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.
   2021 Sluttkontroll rehabilitering av el-anlegg datert 16.03.2021

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

   Samsvarserklæring rehabilitering av el-anlegg datert 16.03.2021

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

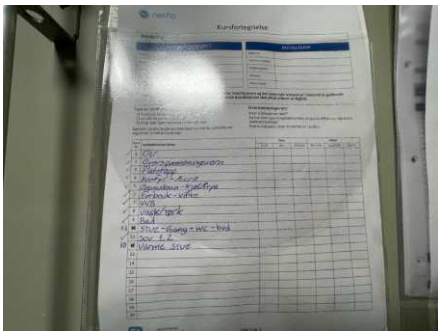
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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.

Kursfortegnelse i tavle bør oppdateres med ny oversikt/spesifikasjoner.





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/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 Nytt brannslukningsapparat 2025, fordeles via BRL
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
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Blokka er utsyrt med seriekoblede røykvaslere i kjeller nye 2025.

Tilstandsrapport





Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

84 m²/76 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, 4 Bod, 2 Soverom, Toalettrom, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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 2 700 000

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		**2 850 000**
Fradrag for andel felles gjeld	-	140 481
Konklusjon markedsverdi		**2 700 000**

Markedsvurdering

Verdi i rapporten er beregnet med sammenlignbare salg med verdi assistent Eiendomsverdi.no. Lavblokk. Markedsvurdering er beregnet med fradrag fellesgjeld og sammenlignbare salg. 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	Eikliveien 38 ,3511 HØNEFOSS 53 m² 1974 0 sov	07-06-2023	2 050 000	**2 125 000**	128 548	2 253 548	**42 520**
2	Øvre Dahls vei 8 ,3511 HØNEFOSS 77 m² 1975 2 sov	26-06-2024	2 690 000	**2 530 000**	148 348	2 678 348	**34 784**
3	Arnegårdsbakken 15B ,3511 HØNEFOSS 75 m² 1996 2 sov	30-01-2024	2 600 000	**2 500 000**	74 525	2 574 525	**34 327**
4	Eikliveien 42 ,3511 HØNEFOSS 74 m² 1974 2 sov	13-12-2021	2 000 000	**2 050 000**	164 561	2 214 561	**29 926**

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

Kostnader oppgis av boligeier/megler i prospekt. Opplysninger om felleskostnader inneværende mnd Kilde: Boligopplysninger BRL av 13.08.2025.	Kr.		62 736
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**62 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	450 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 700 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 700 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 700 000**

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

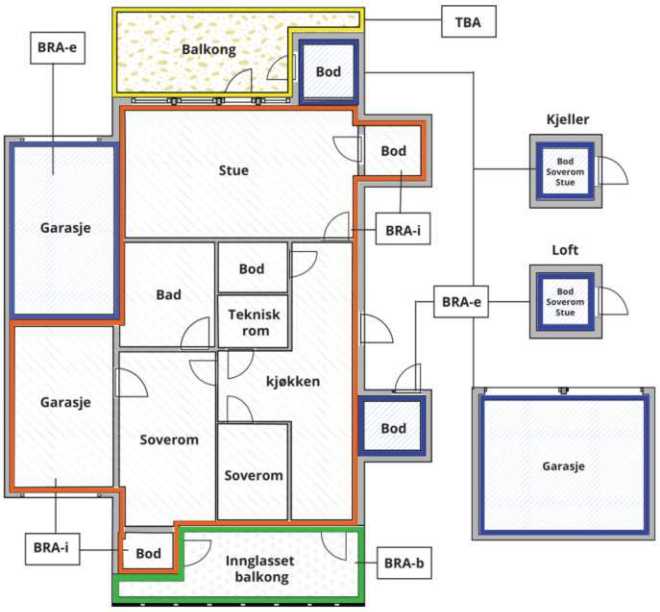
Hva er måleverdig areal?

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)**
1 Etasje	76	8		84	9
SUM	**76**	**8**			**9**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Bod, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken	Bod 1, Bod 2, Liten Matbod	

Kommentar

I tilknytning til bolig er det i tillegg til det som er beskrevet i arealoversikt:
TBA = Balkong (9,4m²) sydvendt med tilgang fra stue.
BRA-e = Boder i fellesarealer kjeller (8,2m²) med tilgang fra trappegang og utenfra.
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:
1. Etasje: Varierende høyder i de ulike rom fra 2,32m til 2,37m.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger, datert 1972 med utydelig dato.
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse:
Det er gitt ferdigattest på boligblokk 20.11.1974, på reparasjon/ombygging/innglassing av balkonger m.m 13.09.2012 og trappeheis den 29.09.2012. Ferdigattest gitt 19.11.2014 på installering av løfteplattform. Kilde: Eiendomsinformasjon Ringerike Kommune.

Endring i forhold til originale byggetegninger - Vaskerom og bad er slått sammen til ett rom.

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

Kommentar: 2021 - Oppgradering av el-anlegg og nytt bad.

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	73	11

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	P-ROM = Måleverdi rom som benyttes til kort eller langvarig opphold, inklusive nødvendige åpninger i etasje skillet for sjakter, trapper, heiser og lignende. Leilighet 1 Etasje: Entré (7,4m²), Soverom (10,2m²), Soverom (11m²), Toalettrom (1,0m²), Bad (5,3m²), Stue (26,0m²), Kjøkken (9,1m²) i åpen løsning. S-ROM = Måleverdi rom som kan benyttes til lagring/oppbevaring, tekniske rom, inn glasset balkong inklusive omsluttende vegger til P-ROM. Leilighet 1 Etasje: Bod (2,5m²) Kjelleretasje: Netting boder på (3,6m²) og (4,2m²), liten matbod (0,4m²) store fellesarealer med tilgang utenfra for oppbevaring. AREAL= Måleverdi areal angitt i oversikt P- rom og S-rom er avrundet til nærmeste hele med en desimal (m²). 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Per Olav Nordeng	Takstingeniør
	Linn Therese Strøm Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	37	176		0	12846.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eikliveien 40

Hjemmelshaver
Dalsbråten Borettslag

Kommentar
Felleseiet tomt BRL Kilde: Planstatus Ringerike Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/DALSBRÅTEN BORETTSLAG	954697797	H0101	RINGBO BBL	Lund Linn Therese Strøm, Borge Mats Henrik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld	
13	140 481	*13.08.2025*

Kommentar
Kilde: Boligopplysninger fra forretningsfører tilsendt av megler datert 13.08.2025..

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med sentral beliggenhet, i et etablert område med forretninger, bolig og lavblokk bebyggelse, gode solforhold med sydøst vendt beliggenhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal/offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

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 kommunen.

Regulering

Plan id: 3305 62-04 Eikli område A (24.12.1980) - Boligbebyggelse - Nåværende

Planid 497 og 506 er igangsatt i nærområdet.

Om tomten

Felleseiet tomt med beregnet areal på12 846.1m2 (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 grenseinformasjonen 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: Grunnboksutskrift (20.08.2025 uthentet via Eiendomsverdi.no).

Internett/TV- annet

Internett/TV: Fiber fra Viken fiber (Altibox)
Sentralstøvsuger: (ikke etablert)
Robotgressklipper: (ikke etablert)

Annet:

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1973

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	20.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt til befaringen, denne bør sees i sammenheng med rapport.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2025	
2	22.08.2025	Fikset noen småfeil i tekst.

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 el. lignende er ikke tilstands vurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av areal måling.

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers

Forutsetninger

opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

Hvis det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og byggdetaljblad fra Byggforsk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250152

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linn Therese Strøm Lund	Mats Henrik Borge

Gateadresse
Eikliveien 40

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3511

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 14250152

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Comfort hønefoss

Arbeid utført av: Comfort

Filer

Faktura 11932.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt er fornyet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vil tro det

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

Beskrivelse: Det er litt skjevhet i gulv og tak

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: full renovering av el anlegg

Arbeid utført av: Brødrene Helgesen

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

Beskrivelse: Kontrollen ble gjort etter totalt renovering i 2021

Filer

scan.pdf

Document reference: 14250152

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

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Boretslaget har gjennomfør måling i år, det har ikke blitt gjort noen tiltak. Vi har ikke fått noen verdi.

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	54 Bq/m^3

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

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: 14250152

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: 14250152

Eikliveien 40

Nabolaget Nedre Eikli - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 338 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	9 min 3.9 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	10 min 4 km
Haugsbygd ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 9 klasser	13 min 6.8 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	3 min 0.3 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	15 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Dalsbråten Totalt 5 ulike linjer	3 min 0.3 km
Hønefoss stasjon Linje F4	6 min 2.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 4 min

BARNEHAGER

Dalsbråten barnehage (1-5 år) 47 barn	1 min 0.1 km
Eikli barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km
Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Osloveien	3 min
Meny Osloveien	5 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

Eikeli Senteret	5 min
Vitusapotek Eikli	5 min
Kuben Vinmonopol	16 min

SPORT

Universitetet i Sørøst-Norge	7 min
Eikli skole	9 min
EVO Hønefoss	17 min
MOVA Hønefoss	19 min

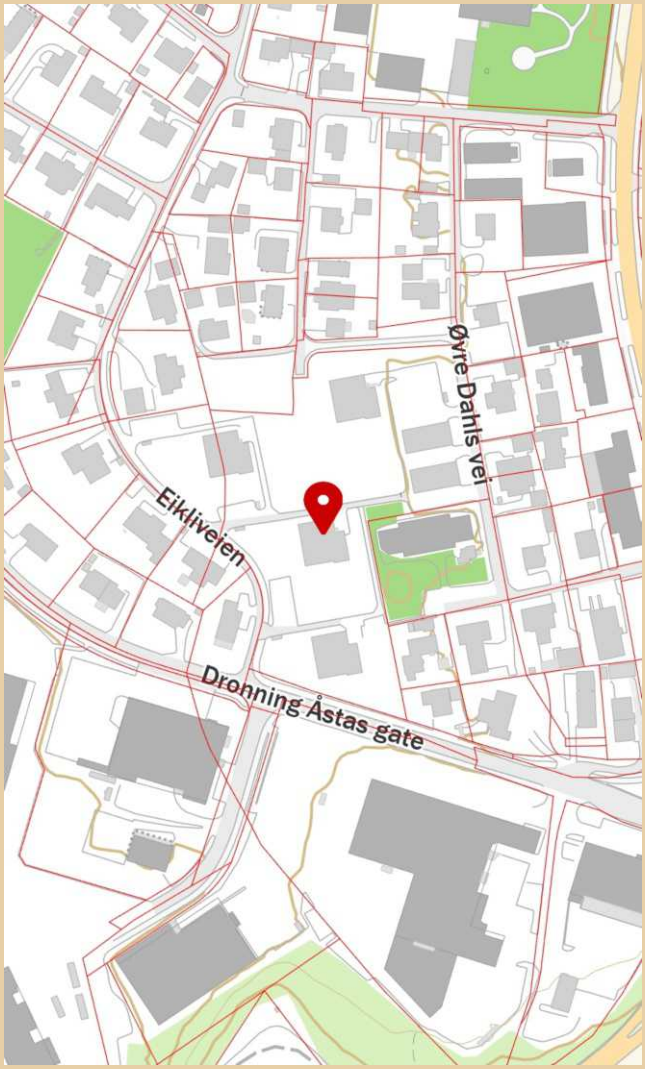
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Gateparkering
Lett 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

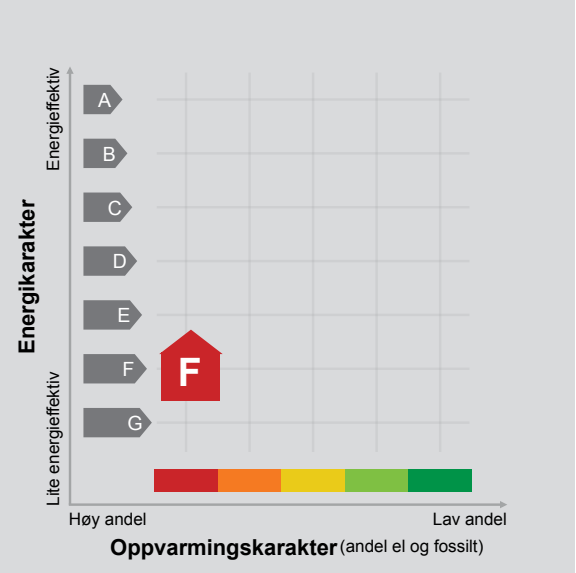
- Egen bil
- Gående



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	Eikliveien 40
Postnummer	3511
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	176
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	159266265
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-158121
Dato	21.08.2025



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.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**37**	**176**	**0**	**0**	Eikliveien 38, 3511 HØNEFOSS Eikliveien 40, 3511 HØNEFOSS Eikliveien 42, 3511 HØNEFOSS Øvre Dahls vei 8, 3511 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	12846.1m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	12846.1m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
3305 62-04	Eikli område A (24.12.1980)

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
Ja	
3305 472	Osloveien 21-23

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

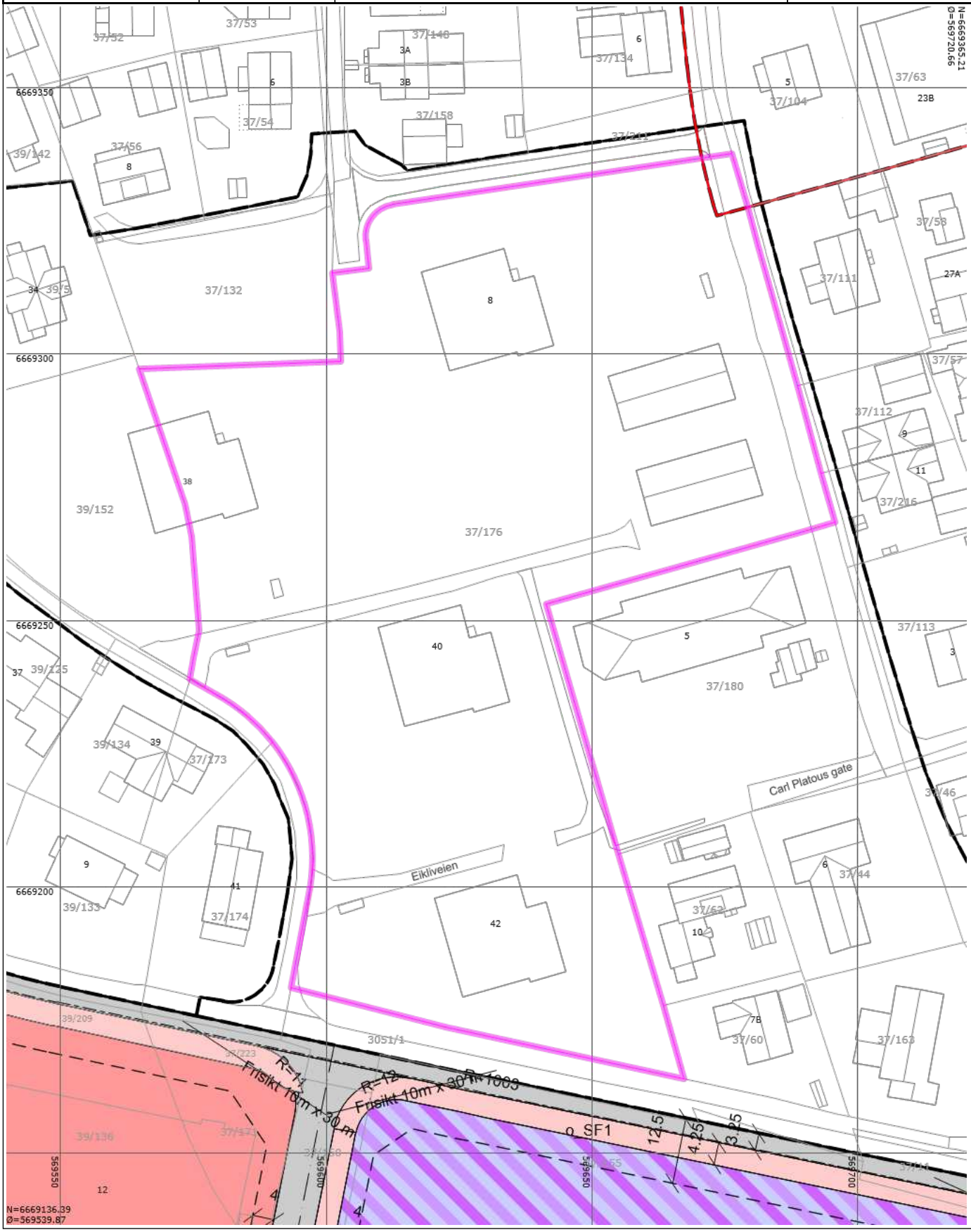
PLANID	Plannavn

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 176	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eikliveien 38 3511 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:	Eikli område A			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsgrense	PblTiltak
Udefinert bygning	Bygning	RpOmråde igangsatt
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	RpGrense	RpGrense
RpFormålgrense	Byggegrense	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Måle- og avstandslinje
Offentlig eller privat tjenesteyting	Forretning/kontor/industri	Kjøreveg
Fortau	Gang- og sykkelveg	Veg
Elv og bekk	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Matrikkelnummer.		

20/11/78

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERING, REGULERINGSPLAN FOR FELT A PÅ EIKELI I RINGERIKE KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

For byggeområdet skal det utarbeides (detaljert) bebyggelsesplan som må godkjennes av bygningsrådet, før rådet kan behandle anmeldelse av et enkelt bygg.

§ 3

Boligene skal oppføres som punkthus.

§ 4

Utnyttelsesgraden defineres her som forholdet mellom brutto gulvareal (i alle etasjer unntatt kjeller) og netto tomteareal (tomten målt ut til regulert vei eller annet reguleringsformål).
Maks. utnyttelsesgrad og antall etasjer skal være som følger:
Boligområde: U = 0,25 - tre etasjer.
Garasjer kommer i tillegg.

§ 5

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.

§ 6

Bebyggelsen skal ha flatt tak.
Oppbygg over tak tillates bare når bygningsrådet finner at særlige grunner taler for det.
Høye grunnmurer skal mest mulig unngås. Grunnmurer over 80 cm skal utformes og behandles slik at de etter bygningsrådets skjønn ikke virker skjemmende.

§ 7

Utvendig farge på bebyggelsen skal godkjennes av bygningsrådet, som skal påse at fargene i området samstemmes.

§ 8

Tørkestativer med eventuell innhegning skal plasseres slik at de blir til minst mulig ulempe, for de omboende.

§ 9

Innhegning kan settes opp der bygningsrådet finner at særlige grunner taler for det. Materialer og utforming skal være ens innen planområdet og skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10

Plass for søppelbeholdere skal være lett tilgjengelige og lite synlige.

§ 11

Plassering av nødvendige transformatorkiosker godkjennes av bygningsrådet. Transformatorkiosker og stolper for elektrisitet og telefon skal plasseres så diskret som mulig.

§ 12

Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer basert på opptatte profiler angis på fasadeopprissene. Situasjonskartet skal også vise bortledning av overvann.

§ 13

Friarealene skal opparbeides etter plan godkjent av bygningsrådet.

§ 14

Beplantninger skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn ikke kan virke sjenerende for naboer eller være til ulempe for ferdselen.

§ 15

Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ringerike kommune, tillate unntak hvor særlige grunner taler for det.

§ 16

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

Stadfestet den 20. nov. 1972

MILJØVERNDEPARTEMENTET





Dalsbråten borettslag
Øvre Dahlsveg 8
Eikliveien 38, 40 og 42

ORDENSREGLEMENT
DALSBRÅTEN BORETTSLAG A/L

Endret 9.mai 1996
Endret 20. januar 2005
Endret 20. mai 2014

Sist endret 3. mai 2023

Ordensreglementet for Dalsbråten borettslaget gjelder for alle beboere i husstandene.

Uteområder
Felles veier, gangveier, parkeringsplasser, hageanlegg og plener skal brukes med tilstrekkelig forsiktighet slik at de holder seg ordentlige. Utstyr (krakker, blomsterkasser o.s.v.) kan ikke settes opp på. uteområdene uten på forhånd å ha innhentet styrets godkjenning. Ingen gjenstander (som for eksempel parabolantenner) kan monteres på fasader eller tak uten styrets godkjenning. Blomsterkasser skal ikke henges på rekkverkene på veranda ene. Det tillates at beboere i 1 etasje kan søke om å holde blomsterbed utenfor sine balkonger. Styret pålegges å utarbeide en detaljert liste over hva søknaden skal inneholde som søker forplikter seg til.

Det er ikke lov å kjøre eller parkere på plenene.

Alt avfall skal pakkes godt inn og legges i de dertil bestemte beholdere. Store pappesker ol skal skjæres i stykker før de kastes i søppeldunk for papp/papir. Rester etter oppussing o.l. som fyller mer enn en søppelsekk, skal ikke kastes i søppeldunkene, men må kjøres bort. Borettslaget er forpliktet til å sortere søppel.

Gulvtepper, matter, sengetøy etc skal ikke ristes eller bankes fra vinduer eller balkonger.
På søndager og helligdager skal tøy ikke henge ute på tørkestativene ved blokkene.

Det er ikke lov til å bruke kullgrill på verandaene.

Parkering foran inngangspartier er ikke tillatt annet enn for av- og pålessing,

Felles rom i blokkene
Alle felles kjellerrom skal holdes tomme for søppel, gamle møbler, utstyr som ikke er bruk osv. Ski, kjelker, sparkstøttinger og sykler skal ikke stå i oppgangene. Sykler kan settes i det store kjellerrommet.

All virksomhet i fellesrom, trapper og ganger bør skje med minst mulig sjenanse for blokkens øvrige beboere. Lys slukkes når kjelleren forlates.

Det er ikke anledning til å oppbevare brannfarlige stoffer i kjellerne (bensin, gass etc).
Gassbeholdere uansett størrelse skal ikke oppbevares i kjellerne.

Renhold
Denne tjenesten er for tiden satt bort til et privat vaskefirma. Søl og uhell som skitner til ekstra i gangen fjernes av den beboeren som har forårsaket dette.

Dyrehold
Det er forbudt å ha husdyr som hund og katt i borettslaget.

Det er imidlertid mulig å sende søknad til styret om dyrehold i særskilte tilfeller.

Dyrene skal ikke gå løse i borettslaget (oppganger, uteområder osv). All avføring på området skal fjernes.

Eventuelle klager fra naboer pga dyreholdet skal sendes styret. Eier må rette seg etter de pålegg styret ilegger, inkludert eventuelt forbud mot å ha dyret.

Diverse
All aktivitet i de enkelte leilighetene skal skje på en hensynsfull måte til minst mulig sjenanse for de øvrige beboerne.
Mellom kl 2300 og 0700 skal det være rolig i leilighetene.
Snekring og bruk av støyende verktøy skal være avsluttet senest kl 2100 på hverdager og kl 1800 på lørdager. Det skal ikke snekres eller foregå annet støyende håndverksarbeid på søndager, helligdager og røde dager, eks 1 og 17 mai

All skade på felles utstyr som gjerder, lyspærer, lampekupler, vinduer etc og som skyldes uaktsomhet eller skjødesløshet, skal i sin helhet erstattes av den ansvarlige. Rommene hvor det er vannledning og avløpsrør må holdes så oppvarmet at frostskader unngås.

Borettshaver er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller av annen mangel på aktsomhet. Borettshaver er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden eller andre personer som borettshaver gir adgang til leiligheten.

I hver blokk oppnevner styret en tillitsmann. Vedkommende skal ha tilsyn med at eiendommen holdes i forsvarlig stand og at de nødvendige arbeider blir utført. Vedkommende skal bringe videre til styret saker som bør gjøres av hensyn til eiendommen. Eventuelle klager fra leieboerne skal leveres skriftlig enten til tillitsmann eller formann.

Det vises også til garasjereglementet og vedtekter for borettslaget samt husleiekontrakten med Ringbo.

Reglementet er vedtatt på borettslagets generalforsamling 20.5.14.
Styret i Dalsbråten borettslag



Reglement for garasjeanlegg i Dalsbråten Borettslag

1. Garasjene administreres av Borettslaget v/ styret.
2. Bare Borettshavere i Dalsbråten A/L kan være eiere og hver borettshaver kan eie en andel. Enhver andelseier skal ha et eksemplar av retningslinjene.
3. Eier av garasje må eie /disponere bil.
4. Innskudd/depositum kr 6000. Månedlig leie er p.t. kr 100 som legges inn i fellesutgifter.
5. For øvrig gjelder Ringbo retningslinjer av 13.01.1970 for oppføring av garasjer i Borettslaget hvor garasjene ikke er medtatt ved oppføring av boliger.

Fordeling av garasjer.

1. Ledig garasje utlyses med 8 dagers søknadsfrist for alle borettshavere i Dalsbråten A/L. Borettshaver med lengst sammenhengende bo ansiennitet tildeles garasjen.
2. Dersom det ikke melder seg kjøper til ledig garasje kjøpes denne av styret i borettslaget for videre utleie med en måneds oppsigelse inntil noen i borettslaget ønsker å kjøpe garasjen.
3. Framleie skal godkjennes av styre. Framleie er kun tillatt i Borettslaget.

Drift og vedlikehold

1. Borettslaget v/styret sørger for det nødvendig utvendig vedlikehold ved dugnad blant garasjeeiere. Innvendig vedlikehold er hver enkeltes ansvar.
2. Garasjeanlegget er brannforsikret av Borettslaget, men eier må selv sørge for forsikring av det som oppbevares i garasjen.

Bruk

1. Garasjene skal kun brukes til oppbevaring av bil.
2. Uttak til motorvarmer er kun ment til dette formål, ikke for annen virksomhet. Kupevarmer er ikke tillatt da dette kan overbelaste ledningsnettet. Det er ikke tillatt å lade el-bil fra kontakt i garasje. Det må monteres egen lade-boks for el-bil av autoriserte elektrikere. Det er ikke lov å bruke skjøteledning fra stikkontakt til arbeid med elektrisk verktøy.
3. Det kan ikke oppbevares mer enn 1 liter brannfarlig veske klasse A uten brannvesenet godkjenning. Bensin kan lagres i 5 liters godkjent kanne eller 20 liters stålkanne.
4. Feil som oppstår på det elektriske anlegget og som skyldes den enkeltes uaktsomhet, må den enkelte koste reparasjonen av. Garasje skal låses slik at uvedkommende ikke kan drive med hærverk på anlegget.

Reglementet er vedtatt på borettslagets generalforsamling 20.05.2014.
Punkt 2 under Bruk ble endret på generalforsamling 31.05.2016.

Noen mindre rettelser i reglementet er også foretatt.
Punkt 4 i første avsnitt, «*Innskudd/depositum kr 6000. Månedlig leie er p.t.kr 100 som legges inn i fellesutgiftene.*»
Punkt 1 i avsnittet Fordeling av garasje, «*Ledig garasje utlyses med 8 dagers søknadsfrist for alle borettshavere i Dalsbråten A/L. Borettshaver med lengst sammenhengende bo ansiennitet* tildeles garasje»
Punkt 2 i avsnittet Bruk, «*Det er ikke tillatt å lade el-bil fra kontakt i garasje. Det må monteres egen lade-boks for el-bil av autorisert elektriker».*

Med disse forandringer ble Reglement for garasjeanlegg i Dalsbråten Borettslag godkjent på Ekstra Ordinært Generalforsamling tirsdag 08.10.2024

Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter

for **Dalsbråten borettslag** org nr 954 697 797

tilknyttet
RINGBO Ringerike og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.01.1972 sist endret den 23. april 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Dalsbråten 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.

(8) På inn glasset veranda i første etasje kan andelseier sette inn dør som er forenelig med fasaden ut til plen. Trapp og dør må andelseier betale selv, og ha vedlikeholdsansvaret for dette.

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 2 - 4 andre medlemmer med 2 - 4varamedlemmer.

(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.

HMS

Alle borettslag og sameier er lovforpliktet til å ivareta helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS), og skal som en del av dette ha et system for å registrere, systematisere og arkivere sitt arbeid. HMS-arbeidet skal blant annet hindre ulykker, brann og andre uønskede hendelser. Det er styret som har ansvaret for at dette følges opp.

Mer enn halvparten av boligselskapene som Ringbo er forvalter for har fått dette på plass ved hjelp av Ringbo-HMS. Dersom ditt boligselskap ikke har dette på plass, kan Ringbo hjelpe dere også. Ta kontakt med forsikringsrådgiver, Jonny Fjellstad jonny@ringbo.no eller på telefon 947 93 990.

VEDLIKEHOLDSPLAN

En vedlikeholdsplan starter med en byggeteknisk gjennomgang av bygningsmassen med oversikt over vedlikeholdsoppgaver med kostnadsoverslag, og en plan på når det bør utføres. Planen har et 10 års perspektiv og oppdateres årlig.

Vedlikeholdsplan er et godt verktøy for styret i boligselskapet for god planlegging av vedlikeholdsoppgaver over lang tid. I tillegg er planen viktig for styret med tanke på å sette de månedlige felleskostnadene på et riktig nivå. Dette blant annet knyttet til å sette av penger til større fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Ta kontakt med faglig leder på teknisk avd. firmapost@ringbo.no eller på telefon 32 11 36 00 for nærmere informasjon og et uforpliktende tilbud.

Ringbo BBL – Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss
Telefon 32 11 36 00 E-post: firmapost@ringbo.no

Dalsbråten Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

TID OG STED

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Frivillighetssentralen

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Eleni M. Larsen fra Ringbo foreslås som møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Eleni M. Larsen fra Ringbo foreslås som sekretær.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

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

4. BUDSJETT

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

5. ANDRE SAKER

5.1 Rampe Eikliveien 38

Ønsker innblikk i prosessen rundt valg av og plassering av rampe uten for blokk Eikliveien 38.

5.2 Stenging av snarvei ved Eikliveien 38

Ønsker innsyn i prosessen rundt stenging av snarveien til nabotomten ved blokk Eikliveien 38.

5.3 Tilføyelse Vedtekter 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Styret ønsker å tilføye ett punkt (8) i vedtektene ang ettermontering av dør på innglasset veranda i første etasje, for adgang til plen.

Dagens tekst i vedtektene regulerer ikke dette.

Dagens tekst i vedtektene:

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.

Følgende tekst foreslås tilføyd:

(8) På innglasset veranda i første etasje kan andelseier sette inn dør ut til plen. Trapp og dør må andelseier betale selv, og ha vedlikeholdsansvaret for dette.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 medlemmer til styret for 2år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Kandidater legges frem på generalforsamling.

7.4 Valg av valgkomité

Kandidater legges frem på generalforsamling.

7.5 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Dalsbråten Borettslag - Årsmelding 2024

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

Borettslaget ligger i Ringerike kommune og har orgnr. 954697797.

Det er 48 andeler i borettslaget.

Styrets representanter

Styret har siden ordinær generalforsamling bestått av følgende personer

STYRELEDER, Per Reidar Kolsrud
STYREMEDLEM, Grete Schippers
STYREMEDLEM, Thea Elise Grøthaug Myhre
STYREMEDLEM, Jan Roger Solli
STYREMEDLEM, Tore Øimoen
VARAMEDLEM, Mats Henrik Borge
VARAMEDLEM, Victoria Bøsei Olsen
VARAMEDLEM, Thomas Fredrik Svendsen
VARAMEDLEM, Marit Fimreite

Forretningsførsel og revisjon

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

Forsikring

Bygningsforsikring
Selskapets eiendom er fullverdiforsikret (herunder også styreansvarsforsikring) i Gjensidige Forsikring AS. Polisenummer: 86202184
Når du har fått en skade, er det viktig at du tar kontakt med oss så fort som mulig. På dagtid, meld inn til Ringbo, telefon 32 11 36 00, eller direkte til forsikringsrådgiver Jonny Fjellstad, mobil 947 93 990.

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

Skadedyrforsikring
For Boligselskaper med forsikring gjennom Ringbo inngår skadedyrbekjempelse. Beboere melder skadedyrangrep til styret. Styret melder videre til boligbyggelaget som setter i gang tiltak for inspeksjon og bekjempelse der dette er nødvendig. Forsikringen er dekket gjennom Norsk Hussopp Forsikring, telefon 22 28 31 50, e-post: skade@hussoppen.no, web: www.hussoppen.no

Innboforsikring
Den enkelte boligeier må selv tegne forsikring for sitt innbo

HMS

Forskriften om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten plikter å sørge for systematisk kontroll og oppfølging av krav. For å oppfylle kravet må boligselskapet ha et internkontrollsystem for blant annet brannvern, fellesarealer og lekeplassutstyr hvor man utfører jevnlige vernerunder og foretar egenkontroll.

Økonomi

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

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

Styrets arbeid i perioden

I denne perioden har det blitt avholdt 7 styremøter.

Det er blitt gjennomført dugnad.

Foretatt radonmåling i blokkene.

Det er satt opp seriekoblede brannvarslere i kjellere.

Det er foretatt HMS runder.

Gjennomgang av vedlikeholdsplan.

Opprettet kundeavtaler.

Gjennomgang og endring av eksisterende leverandør avtaler.

Kvalitetssikring av utførelse av arbeid i sammenheng med eksisterende avtaler.

Det ble arrangert høstfest.

Håndtering av feilsortert søppel.

Feilsøking på varmematter.

65+ igangsettelser av heiser.

El-billadere er satt opp.

Utvidelse og oppmerking av parkeingsplass ved 42.

Håndtert og fulgt opp saker fra andelseiere.

Det er kjøpt inn laptop og printer til styrearbeid.

Ferdigstillelse av to kummer ved garasje.

Styrets planer for året

For kommende år er det planlagt

Dugnad.

Maling av garasjer.

Vedlikehold av garasjeporter.

Rensing av ventilasjonsanlegg.

Inspeksjon av rør.

Nye utemøbler ved 38.

Merking av samleplass ved brann.

Utskifting av skilt for privat eiendom.

Diverse

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**1 922 464**	**2 495 582**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-116 604	-300 381
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-242 799	-272 737
B. Årets endringer i disponible midler	**-359 403**	**-573 118**
C. Disponible midler pr. 31.12	**1 563 037**	**1 922 464**
Omløpsmidler	1 811 252	2 199 030
- Kortsiktig gjeld	248 215	276 566
Disponible midler	**1 563 037**	**1 922 464**

Resultatregnskap Dalsbråten Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 190 640	2 072 016	2 098 907	2 251 627
Innkrevde renter lån		402 432	264 288	402 336	377 894
Innkrevde avdrag lån		247 968	282 048	248 069	257 257
Andre driftsinntekter	1	37 200	37 100	37 200	39 000
SUM INNTEKTER		**2 878 240**	**2 655 452**	**2 786 512**	**2 925 778**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	105 000	85 000	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	2	14 805	11 985	15 510	15 510
Revisjonshonorar	3	7 205	6 875	6 900	7 493
Forretningsførerhonorar		125 706	119 718	125 700	130 732
Konsulentbistand		0	8 044	10 000	3 432
Vaktmestertjenester		34 065	45 527	35 000	30 000
Kontingent til Ringbo		14 400	14 400	14 400	14 976
Vedlikehold eiendom	4	1 046 745	1 104 931	670 500	475 217
Avsetning langsiktig vedlikehold		0	0	42 656	44 362
Vintervedlikehold		108 318	102 874	95 000	112 000
Sommervedlikehold		84 568	79 073	80 000	80 000
HMS		16 882	16 109	17 000	17 599
TV/Internett		249 024	238 464	229 824	250 998
Forsikringer		108 002	96 322	112 481	137 042
Kommunale avgifter	5	525 749	628 599	636 000	548 852
Renhold		74 449	82 610	68 000	73 118
Strøm		53 821	62 017	60 000	70 000
Ladeanlegg		17 663	1 549	5 000	1 768
Andre driftskostnader	6	83 211	26 319	20 000	37 088
SUM KOSTNADER		**2 669 612**	**2 730 413**	**2 353 971**	**2 160 187**
DRIFTSRESULTAT		**208 628**	**-74 961**	**432 541**	**765 591**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		56 019	77 426	0	0
Utbytte		10 269	8 795	0	0
Rentekostnader		-391 521	-311 640	-402 336	-378 054
NETT O FINANSPOSTER		**-325 233**	**-225 419**	**-402 336**	**-378 054**
ÅRETS RESULTAT		**-116 604**	**-300 381**	**30 205**	**387 537**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-116 604	-300 381	0	0
SUM DISPONERINGER		**-116 604**	**-300 381**	**30 205**	**387 537**

Balanse Dalsbråten Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7	293 048	293 048
Bygninger	7	7 828 854	7 828 854
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	8	81 120	81 120
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 203 022**	**8 203 022**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 024
Andre fordringer		63 831	143 790
Bankinnskudd			
Driftskonto		366 586	62 582
Sparekonto		1 380 835	1 988 634
SUM OMLØPSMIDLER		**1 811 252**	**2 199 030**
SUM EIENDELER		**10 014 274**	**10 402 051**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital	9	1 681 873	1 798 478
SUM EGENKAPITAL	**9**	**1 686 673**	**1 803 278**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	10	6 706 609	6 949 408
Borettsinnskudd	11	1 372 800	1 372 800
Sum langsiktig gjeld		**8 079 409**	**8 322 208**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 924
Leverandørgjeld		106 088	144 200
Garasjelaget	12	139 592	125 037
Påløpte ikke forfalte renter		2 085	2 015
Annen kortsiktig gjeld		450	1 389
Sum kortsiktig gjeld		**248 215**	**276 566**
SUM GJELD		**8 327 624**	**8 598 774**
SUM GJELD OG EGENKAPIT AL		**10 014 298**	**10 402 051**
Pantstillelser	13	8 079 409	8 322 208

Sted:_____, dato:_____

Per Reidar Kolsrud STYRELEDER	Tore Øimoen STYREMEDLEM	Thea Elise Grøthaug Myhre STYREMEDLEM
Grete Schippers STYREMEDLEM	Jan Roger Solli 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	37 200	37 100
Sum	**37 200**	**37 100**

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5330 Honorar til styret og andre komiteer	105 000	85 000
5400 Arbeidsgiveravgift	14 805	11 985
Sum	**119 805**	**96 985**

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	710 238	926 582
6607 Vedlikehold garasjer	37 200	35 251
6610 Brannvarslingsanlegg	13 068	26 025
6611 Serviceavtaler	6 751	10 536
6612 Driftskostnader heis	219 286	54 030
6614 Vedlikehold maling	4 757	0
6617 Vedlikehold tak	0	20 000
6618 Vedlikehold rør	0	9 464
6619 Vedlikehold uteanlegg	45 711	9 169
6621 Vedlikeholdsplan	9 734	9 270
6622 Vedlikehold elektro	0	4 603
Sum	**1 046 745**	**1 104 931**

Note 5 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Vann og avløp	263 591	411 317
7761 Eiendomsskatt	98 394	65 358
7762 Renovasjon	163 764	151 924
Sum	**525 749**	**628 599**

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6345 Felleskostnader	0	300
6380 Kaffe, te og møteservering	2 161	0
6450 Containerleie/avfallshåndtering	9 419	5 962
6500 Mindre anskaffelser inventar, etc.	12 500	1 100
6571 Brannvernutstyr	9 105	0
6609 Andre driftskostnader	125	0
6800 Kontorrekvisita	2 318	0
7570 Skadesaker	33 508	10 000
7770 Bankomkostninger	5 771	6 305
7790 Andre kostnader	8 304	2 216
8190 Andre gebyrer	0	436
Sum	**83 211**	**26 319**

Note 7 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Heis	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 649 600	2 179 254	293 048
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 649 600	2 179 254	293 048
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 649 600	2 179 254	293 048
Anskaffelsesår :	1975	2014	1975
Antatt levetid i år :			

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

	Pålydende	Bokført verdi
GET, kabel-TV andeler	69 120	69 120
Garasje nr 9029 solgt 2016	0	6 000
Garasje nr 9020	6 000	6 000
Sum aksjer og andeler	**75 120**	**81 120**

Note 9 - Spesifikasjon egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01	1 803 278	2 103 659
Årets resultat	-116 604	-300 381
Sum egenkapital 31.12	**1 686 673**	**1 803 278**

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjon

Kreditor:	**SpareBank 1 Ringerike Hadeland**
Formål:	Installering heis
Lånenummer:	**22808642283**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	5.69 %
Beregnet innfridd:	30.06.2041
Opprinnelig lånebeløp:	10 124 630
Lånesaldo 01.01:	6 949 408
Avdrag i perioden:	242 799
Lånesaldo 31.12:	**6 706 609**

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808642283	8	155 492	1 243 936
	4	148 558	594 232
	24	143 165	3 435 960
	12	119 372	1 432 464

Note 11 - Borettsinnskudd

	Antall	À kr	Totalt
Innskudd	12	25 100	301 200
Innskudd	28	29 100	814 800
Innskudd	8	32 100	256 800
Sum innskudd			**1 372 800**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Garasjelaget

Garasjelaget (mellomregn.kto) 01.01

Inntekter:		**-125037**
Garasjeleie	37200	
Fellesutgifter garasje	-1200	
Strøm	-16729	
Forsikring	-4716	
Overført til garasjelagets mellomregn.kto		**14555**
Saldo gar.lagets mellomregn.kto 31.12		**139592** .

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	8 079 409	8 322 208
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	8 121 902	8 121 902

Pantsatt gjeld overstiger verdi av bokført verdi av eiendeler

Bokført verdi av pantsatte eiendeler er lavere enn den bokførte pantesikrede gjelden.

Eiendom i borettslaget er bokført til anskaffelseskost med tillegg for eventuelle etterfølgende påkostninger.

Styret vurderer at virkelig verdi for eiendom, som vil fremkomme ved et eventuellt salg, er vesentlig høyere enn bokførte verdier og at den reelle egenkapitalen dermed er intakt.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Dalsbråten Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Frivillighetssentralen.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Eleni M. Larsen fra Ringbo foreslås som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble Eleni Larsen fra Ringbo valgt

1.2 Valg av sekretær

Eleni M. Larsen fra Ringbo foreslås som sekretær.

Vedtak:

Som sekretær ble Eleni Larsen fra Ringbo valgt

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Runi Kjerland Ottersen signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte: 22
Antall fullmakter: 5
Totalt antall stemmer: 27

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:

Godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

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 Rampe Eikliveien 38

Ønsker innblikk i prosessen rundt valg av og plassering av rampe uten for blokk Eikliveien 38.

Vedtak:

Det ble avdekket at rampene som tidligere var montert, ikke var lovlig satt opp, og derfor måtte fjernes.

I forbindelse med gjennomgangen har styret innhentet informasjon om hvilke beboere som har behov for tilrettelegging i form av rampe. Det ble avklart at ramper montert ved Eikliveien 40 og 42 er godkjente og i henhold til regelverk.

Styret presiserer at det er **beboere/andelseiere i de respektive blokkene** som selv har søkt NAV om å få ramper montert. NAV Hjelpemiddelsentralen har godkjent behovet og dekket kostnadene ved installasjonen.

Ansvar for kostnadsdekning og søknadsprosess til NAV ligger hos beboer/andelseier.

5.2 Stenging av snarvei ved Eikliveien 38

Ønsker innsyn i prosessen rundt stenging av snarveien til nabotomten ved blokk Eikliveien 38.

Vedtak:

Styret har mottatt ønske om innsyn i bakgrunnen for stengingen av snarveien mellom Eikliveien 38 og nabotomten. Styret viser til at området over tid har vært preget av økt ferdsel fra personer som ikke er beboere i borettslaget. Det er også meldt inn uønsket bruk av området, herunder økt trafikk, støy, og hunder som gjør fra seg på fellesarealene.

På denne bakgrunn ble snarveien midlertidig stengt, i påvente av en avklaring fra kommunen om plassering av sti og eiendomsgrenser. Styret har vært i kontakt med kommunen og purret på tilbakemelding. Borettslaget ønsker at eventuell ny løsning for gangsti i området følger eiendomsgrensene, og ikke skjærer gjennom fellesarealer midt på tomten.

Styret åpner for at det, dersom kommunen bekrefter ny plassering av sti nær grensen mot nabotomt, kan være aktuelt å åpne en ny passasje ved parkeringsområdet til blokk 38. Den nåværende stengingen er gjort med midlertidige materialer, og området vil ryddes og forskjønnes – eventuelt ved beplantning – så snart kommunen har gitt sin uttalelse.

Inntil slik avklaring foreligger, opprettholdes dagens stenging.

5.3 Tilføyelse Vedtekter 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Styret ønsker å tilføye ett punkt (8) i vedtektene ang ettermontering av dør på innglasset veranda i første etasje, for adgang til plen.

Dagens tekst i vedtektene regulerer ikke dette.

Dagens tekst i vedtektene:

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.

Følgende tekst foreslås tilføyd:

(8) På innglasset veranda i første etasje kan andelseier sette inn dør ut til plen. Trapp og dør må andelseier betale selv, og ha vedlikeholdsansvaret for dette.

Vedtak:
Følgende tekst tilføyes vedtektene punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt :

(8) På innglasset veranda i første etasje kan andelseier sette inn dør som er forenelig med fasaden ut til plen. Trapp og dør må andelseier betale selv, og ha vedlikeholdsansvaret for dette.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 110.000,- til intern fordeling i styret.

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år.

Vedtak:

Per Reidar Kolsrud gjenvelges for 2 år

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 medlemmer til styret for 2år.

Vedtak:
Blokk C - Terje August Solberg for 1 år

Blokk B - Runi Kjerland Ottersen for 1 år

Blokk D - Thea Elise G. Myhre for 2 år (gjenvalg)

Blokk C - Jan Roger Solli (ikke på valg i år)

7.3 Valg av varamedlemmer

Kandidater legges frem på generalforsamling.

Vedtak:
Blokk B - Victoria Bøsei Olsen - 1 år

Blokk C - Nella Sørsveen - 1 år

Blokk D - Marit Fimreite - 1 år

7.4 Valg av valgkomité

Kandidater legges frem på generalforsamling.

Vedtak:
Blokk A - Mette Hovde

Blokk B - Anita Haraldseth

Blokk D - Marta Møen

7.5 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Vedtak:
Styreleder Per Reidar Kolsrud velges som delegat

19.30

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Access Vital AS
postboks 430

2303 HAMAR

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
12/2007-4	22447/12	BYG 39/152		20.09.2012

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

GNR. 39/152 - EIKLIVEIEN 38 - TRAPPEHEIS

Vi har 06.09.2012 mottatt anmodning om ferdigattest fra Access Vital AS v/ Elin Svendsen, 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: **Trappeheis**
Anmerkninger: Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten.

Med hilsen

Arne Hellum
enhetsleder byggesak

Saksbehandler: Hans Otto Larsson
Telefon: 32 11 74 78
E-post: hans.otto.larsson@ringerike.kommune.no
Kopi til:
Hjelpemidler Øst AS, Benterødveien 28, 3234 SANDEFJORD

Ringerike kommune

Byggesakskontoret

Oversendes:

Brannvesen

Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret

Matrikkelføring

E. Brørby & Sønn AS

3520 JEVNAKER

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
14/255-2	4600/14	GNR 37/176		19.11.2014

FERDIGATTEST

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

Gnr. 37/176 - Øvre Dahlsvei 8 - Eikliveien 38-40-42 - Løfteplattform

Vi har 19.11.2014 mottatt anmodning om ferdigattest fra E. Brørby & Sønn AS v/ Jan Erik Lyng, 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: **Installering av løfteplattform i fire boligblokker**
Bygningsnummer: 159266249, 159266265, 159266257, 159167372

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

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Marie Irene Norberg
Telefon: 32 11 75 68
E-post: Marie.Irene.Norberg@ringerike.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
Dalsbråten borettslag, Øvre Dahlsvei 8 - Eiklkiveien 38-40-42, 3511 HØNEFOSS

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

E. Brørby& Sønn AS
Bergermoen industriområde

3520 JEVNAKER

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
10/2600-7	21885/12	BYG 37/176		13.09.2012

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

GNR.37/176 - ØVRE DALSVEI 8 -REPERASJON-OMBYGGING - INNGLASSING AV BALKONGER M.M

Vi har 24.08.2012 mottatt anmodning om ferdigattest fra E. Brørby & Sønn 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: **Ombygging**
Bygningsnummer: **159266257, 159266265, 159167372, 159266249**

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

Med hilsen

Arne Hellum
enhetsleder byggesak

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

KONTORADRESSE

TELEFAX
32 11 77 13

TELEFON
32 11 74 00

Saksbehandler: Hans Otto Larsson
Telefon: 32 11 74 78
E-post: hans.otto.larsson@ringerike.kommune.no

Kopi til:
Dalsbråten Borettslag, c/o Ruud, Øvre Dalsvei 8, 3511 HØNEFOSS

RINGERIKE KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Til bygningsvesenet

B.rådsak nr. 48 / 73

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 99 bevitnes herved at det for

RINGERIKE B.B.L. Parkgt.13-15 - 3500 HØNEFOSS

anmeldte byggearbeid på g.nr. 37 b.nr. 176

gate/vei: DALSBRÅTEN FELT A Blokk 2 nr.

er lovlig utført

Anmerkning:

Boligblokk på ca. 389 m2 grunnflate oppført i mur og betong i tre etasjer tilsammen 12 leiligheter. Etasjeskiller av armert betong. Ingen piper. Elektrisk oppvarming.

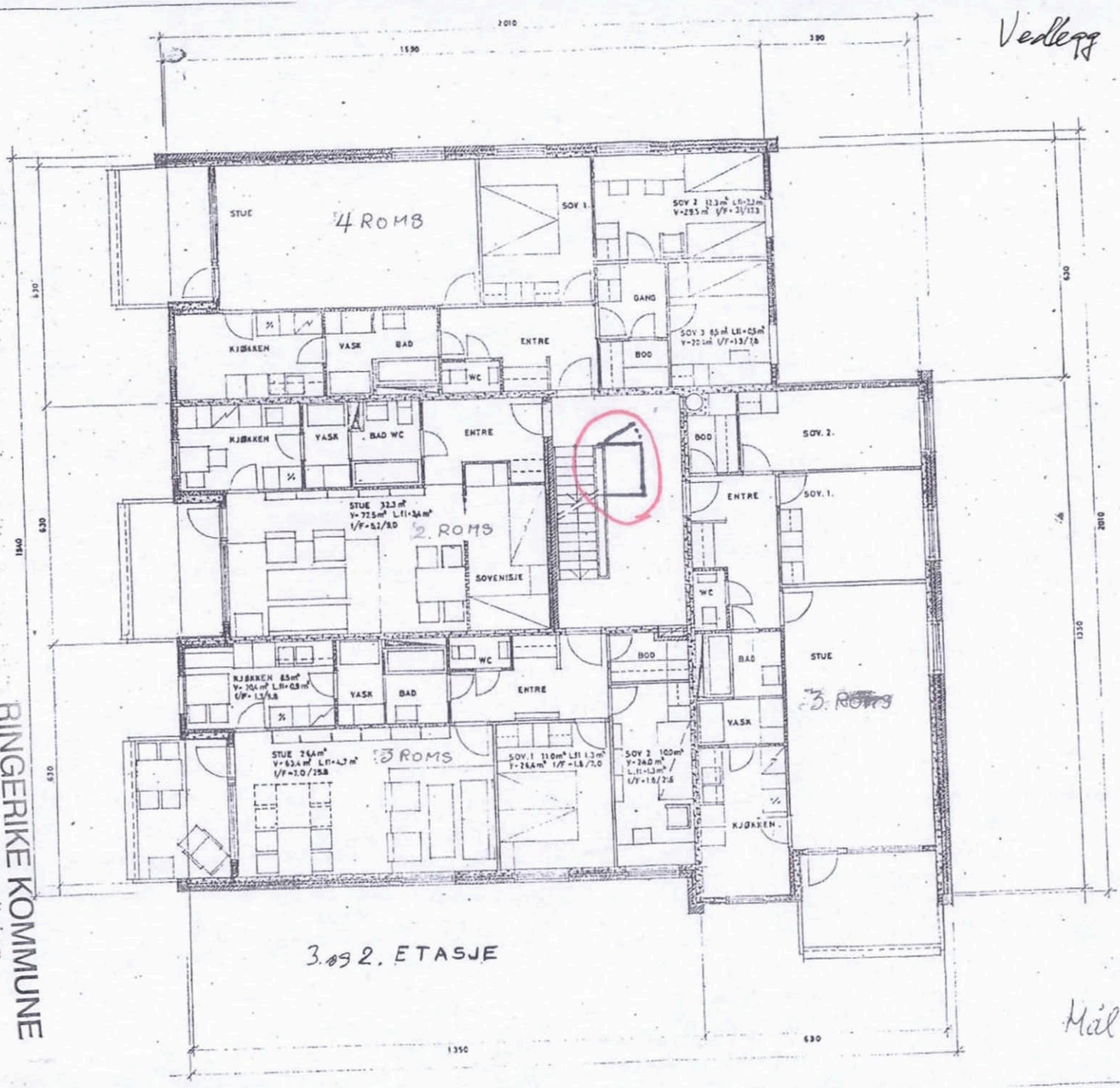
Ringerike bygningsvesen, 20/11-74

Arvid Grønvold
bygn.kontr.

for bygningssjefen

Sem & Stenersen A/S, Oslo 1000 sett 5-71. IX.

Vedlegg 2



3.09 2. ETASJE

Mål: 1:100

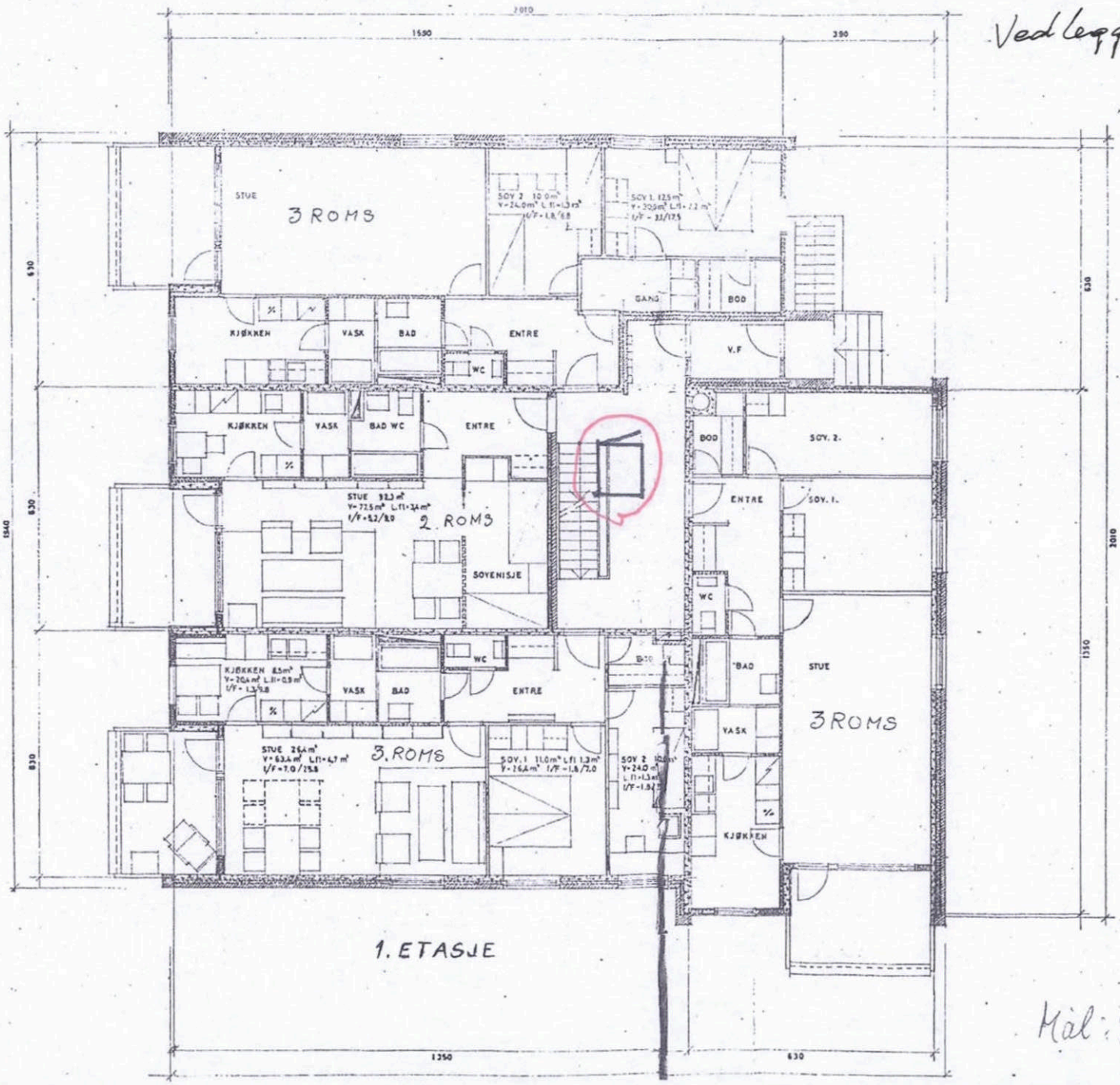
OPPDRAGSNR
RINGERIKE BBL
DALSBRÅTEN
BORETTSLAG

BBL ARKITEKTKONTORET

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Delegasjonssak nr. 358/14

Vedlegg E 1



Mål: 1/100.

OPPDRAGSGIVER
RINGERIKE BBL
DALSBRÅTEN
BORETTSLAG

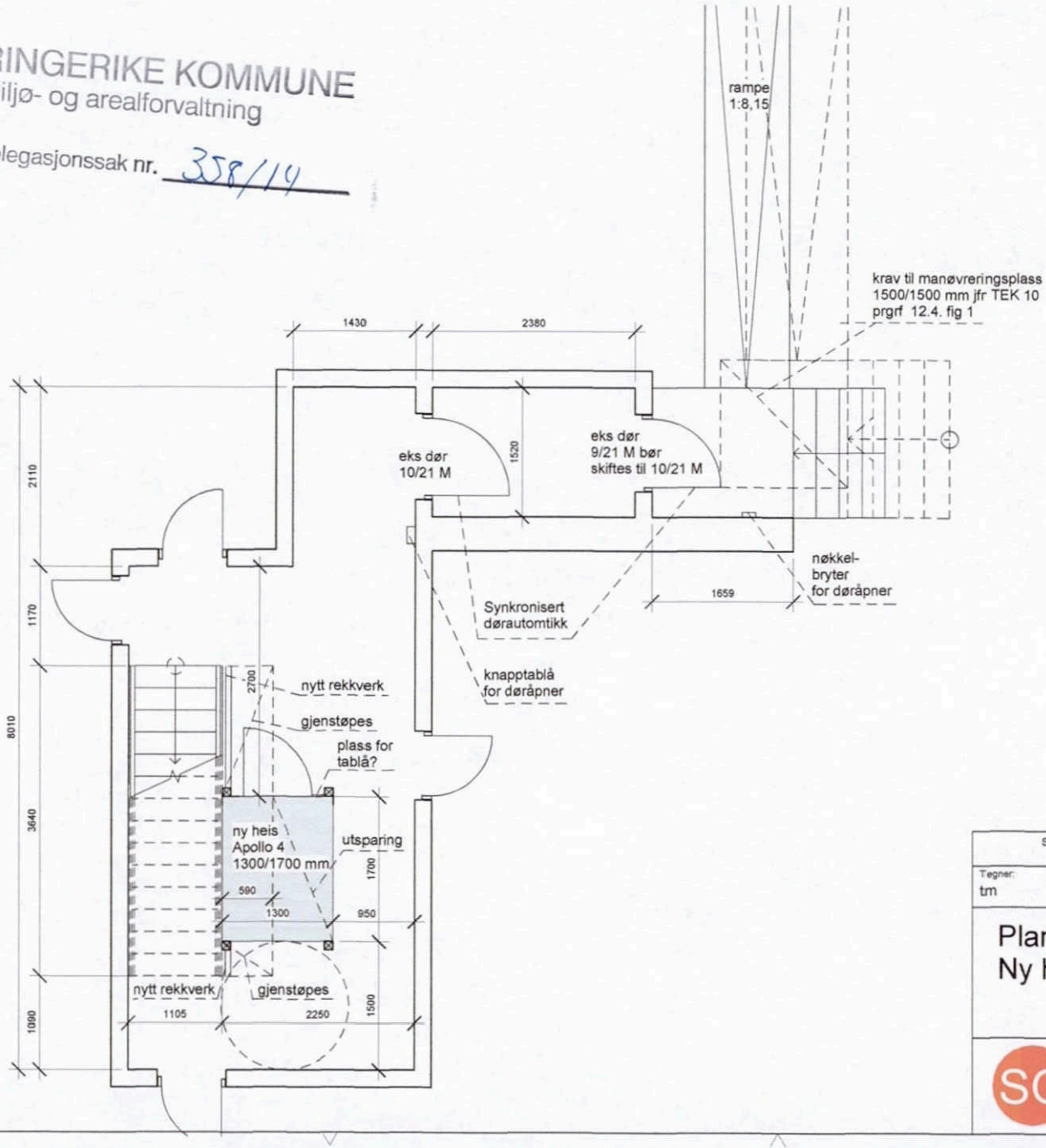
RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Delegasjonssak nr. 358/14

Vedlegg nr 3

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Delegasjonssak nr. 358/14



Søknad	Tiltakshaver: Dalsbråten Borettslag			
Tegner: trn	Prosjekt nr 2827	Kontrollert km	Godkjent km	Filnavn

Plan 1 etg
Ny heis

Målestokk	Gnr/Bnr
1 : 50	
Dato	Sist korr
Tegning nr	Rev.indeks
A1.1	

SG arkitektur

SG arkitektur as
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Tlf: 32 17 06 20
www.sgark.no
Org.nr. 992 006 994

RINGERIKE BYGNINGSRÅD

MØTEBOK

I møte den 12/11-75 var samtlige av bygningsrådets medlemmer tilstede, untatt:

Som varamann møtte:

Som saksbehandler møtte: Ing. Ivar Blakkisrud

SAK: 588/75

Gnr.: 37 Bnr.: 150 Gatenavn og nr.: Pars.:

Anmelderens navn og adr.: Ringerike boligbyggerlag, 3500 HØNEFOSS

Byggherrens navn og adr.: Ringerike boligbyggerlag, 3500 HØNEFOSS

Ansvarshavendes navn og adr.: Rolf Sørensen, 3463 RØYSE

Arbeidets art: nybygg

Bygningens art: garasjeanlegg Antall etasjer: 1

Grunnflate: 3x228 m2 Materialer: tre

Anmeldelsen ledsages av følgende dokumenter og bilag:

tegninger - situasjonskart - nabovarsel.

Utskrift av møtebok sammen med approberte tegninger sendes til anmelderen. Utskrift av møtebok sendes kommuneingeniør, E-verksbestyrer og

Generelle anmerkninger:

Bygningskontrollør: Arvid Grønvold.

Det foreligger søknad fra RBBL om tillatelse til å føre opp 3 garasjebygg på 228 m2 i Dalsbråten borettslag.

INNSTILLING:

I medhold av bygningslovens § 93 godkjennes søknaden på følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser som følger derav. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.
2. Garasjene skal enten ha innvendig tennvernende kledning minst A.30, eller seksjonere med brannvegg. Hver seksjon skal være høyst 200 m2, Kfr. kap.38:43.
3. Friskluftsinntak og utsugningsåpning skal plasseres slik at hele garasjerommet blir effektivt gjennomluftet, kfr. kap.38:533.
4. Som ansvarshavende for dette arbeid godkjennes Rolf Sørensen. Han skal ha bygningsloven og byggeforskriftene for hånden og føre daglig tilsyn med arbeidet.
5. Når gebyrer for saksbehandling og byggetilsyn er betalt kan byggekort utstedes.
6. Når byggekort er mottatt kan byggherren avtale tid for plassering av bygget.

VEDTAK: Som innstillingen.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD

John Holten
formann

Alf Andreassen
bygningssjef

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eikliveien 40, 3511 Hønefoss
Gnr. 37, Bnr. 176, andelsnr. 13 i DALSBRÅTEN BORETTSLAG, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250152

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss
Saksbehandler: Haavard Ask Haakensen
Mobil: 955 22 477
E-post: haavard.ask.haakensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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