PRIVATMEGLEREN

KROKENVEIEN 40A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Krokenveien 40A, 3515 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 87, bnr. 2

Andelsnummer 10

Markedsverdi

2 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 28.10.2025 **Rapportdato:** 31.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13717-1721 **Referansenummer:** WO6235

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

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

Bilben Taksering AS

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

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

Rapportansvarlig



Bjørn Erik Bilben
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@bilbentaksering.no
917 08 067

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Ytterdør som brann- og lyddør. Terrassedør og vinduer med 3-lags glass og utvendig aluminium beslag. Innvendige tilpassede lameller for vinduer. Balkong i betongkonstruksjon med rekkverk og levegger i frostet glass / glass. Kjellerbod, i bakkant av tilhørende parkeringsplass, med støpt gulv, støpte vegger, delevegger i netting og boddør med systemlås.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat. Vegger og himling er tekket med malte gipsplater. Etasjeskiller er av betongdekke (hulldekke). Formpressede glatte innerdører / skyvedører. Fastmonterte garderobeskap i soverommet.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom har fliser på vegger og malt himling med downlights. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler. Innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er stål kum og integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Komfyrvakt ved ventilator. Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast hovedvannledninger med stoppekraner og vannmålere for varmt- og kaldt forbruksvann. Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap, felles med vannvarme, med avrenning til bad/vaskerom. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Automatisk vannstoppsystem, montert i kjøkkenbenk. Felles sentralvarmeanlegg, tilkoblet fjernvarme, for varmt forbruksvann og vannbåren fulvvarme. Sikringsskap med 63 ampere lastbryter og jordfeilautomater for kurser. Skjult elektrisk opplegg. Sprinkelanlegg med felles brannsentral i blokka. Det ble registrert røykvarslere, sprinkelanlegg og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Annet:
- Porttelefon.

Tv/internett:
- Innlagt fiber fra Viken Fiber (Altibox) for TV og internett.

Varme består av strøm og vannbåren varme:
- Elektrisk gulvvarme på bad/vaskerom.
- Vannbåren varme i gulv i entré, stue / kjøkken.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	51 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	51 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

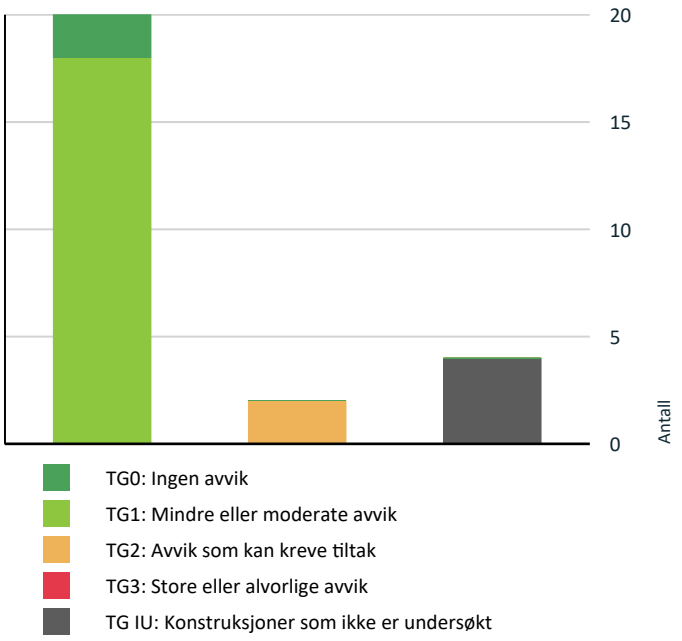
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Liten slitasje.

Tilbygg / modernisering

2024	Ferdigattest	Ferdigattest for boligbygg er gitt 19.04.2024.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminium beslag.
- Innvendige tilpassede lameller er ikke vurdert.

TG 2 Dører

Ytterdør som brann- og lyddør. Terrassedør i malt tre med 3-lags glass og utvendig aluminium beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje på overflater nederst på begge dørblad (innvendig).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold.



Bilde: Slitasje på terrassedør.



Bilde: Slitasje på ytterdør.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjon med rekkverk og levegger i frostet glass / glass.

TG IU Andre utvendige forhold

Kjellerbod, i bakkant av parkeringsplass, med støpt gulv og støpte vegger. Delevegger i netting mot boder som ligger ved siden av. Boddør med systemlås.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre utvendige forhold.



Bilde: Parkeringsplass 33 / Bod 48.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med laminat. Vegger og himling er tekket med malte gipsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke (hulldekke).

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dette legges til grunn i vurderingen.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede glatte innerdører / skyvedører.
- Det er montert ny dør til badet.

TG IU Andre innvendige forhold

Fastmonterte garderobeskap i soverommet.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre innvendige forhold.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom fra byggeår / nybygg.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himling er malt med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er riss i en flis på vegg.
- Selger opplyser at riss i flis ble nevnt ved 1 års kontrollen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



Bilde: Riss i en flis.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Bilde: Membran er opplyst utført med dokumentert utførelse, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at uavhengig kontroll foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dette legges til grunn i vurderingen.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon og tilluft ved dør.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet er nyoppført av fagfolk og det foreligger garanti. Det er ikke utført hulltaking.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er stål kum og integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Komfyrvakt ved ventilator.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plast hovedvannledninger med stoppekraner og vannmålere for varmt- og kaldt forbruksvann. Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap, felles med vannvarme, med avrenning til bad/vaskerom.



Bilde: Vannfordelingsskap, felles med vannvarme.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.



Bilde: Styringsenhet for ventilasjonsanlegg plassert i kjøkkeninnredning.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Automatisk vannstoppsystem, montert i kjøkkenbenk.

TG 1 Varmesentral

Felles sentralvarmeanlegg, tilkoblet fjernvarme.

TG IU Andre installasjoner

Annet:
- Porttelefon.

Tv/internett:
- Innlagt fiber fra Viken Fiber (Altibox) for TV og internett.

Varme består av strøm og vannbåren varme:
- Elektrisk gulvvarme på bad/vaskerom.
- Vannbåren varme i gulv i entré, stue / kjøkken.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TG 1 Vannbåren varme

Varmt forbruksvann og vannbåren varme kommer fra sentralvarmeanlegg. Vannføringer for vannbåren varme i plast med shuntautomatikk for kurser.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 63 ampere lastbryter og jordfeilautomater for kurser. Skjult elektrisk opplegg.

Tilstandsrapport

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.
   2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Anlegget er fra byggeår, utført av Br. Helgesens AS.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Det anbefales på generelt grunnlag å få en autorisert elektriker til å utføre en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Tilstandsrapport



Bilde: Sikringsskap.

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.

Sprinkelanlegg med felles brannsentral i blokka. Det ble registrert røykvarslere, sprinkelanlegg og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

51 m²/46 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 350 000

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 2 750 000

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		**2 900 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	4 761
Fradrag for andel felles gjeld	-	545 000
Konklusjon markedsverdi		**2 350 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Krokenveien 40 A ,3515 HØNEFOSS 63 m² 2023 2 sov	18-07-2024		**1 950 000**	1 845 000	3 795 000	**60 238**
2	Krokenveien 40 A ,3515 HØNEFOSS 63 m² 2023 2 sov	18-07-2024	3 057 000	**3 057 000**	738 000	3 795 000	**60 238**
3	Krokenveien 40A ,3515 HØNEFOSS 49 m² 2023 1 sov	01-06-2025	2 990 000	**2 950 000**		2 950 000	**60 204**
4	Krokenveien 40B ,3515 HØNEFOSS 37 m² 2023 1 sov	23-01-2025	1 100 000	**1 125 000**	1 095 000	2 220 000	**60 000**
5	Krokenveien 40 B ,3515 HØNEFOSS 79 m² 2023 2 sov	22-04-2024	2 325 000	**2 125 000**	2 325 000	4 450 000	**56 329**
6	Krokenveien 23 ,3515 HØNEFOSS 53 m² 2021 1 sov	06-08-2024	2 850 000	**2 800 000**		2 800 000	**51 852**

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

Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.	Kr.		15 000
Felleskostnader inkl. tilleggsytelser (garasjeplass, fiberaksess), samt a-konto for fjernvarme, vann og avløp.	Kr.		63 012
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**78 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 750 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 750 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 750 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

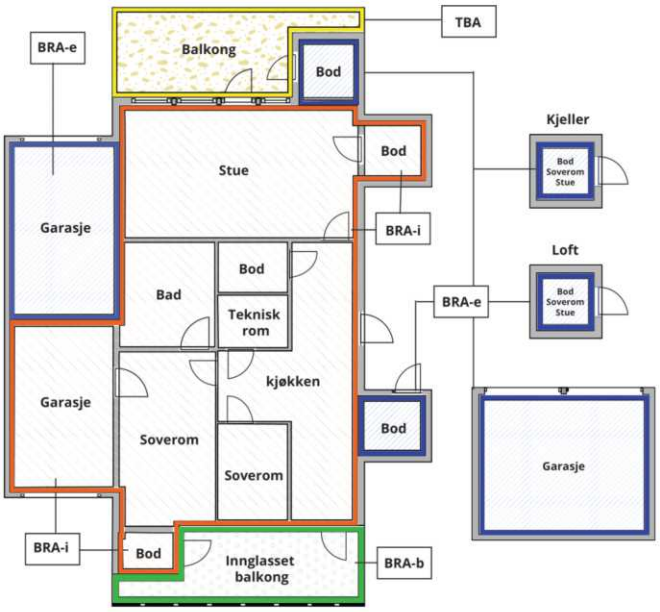
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	46			46	13
Kjeller		5		5	
SUM	**46**	**5**			**13**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 2. etasje: målt 2,28 / 2,56 m, men vil kunne variere

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Balkong, ut fra stue/kjøkken, er på ca. 13 m².

Eksternt bruksareal (BRA-e):
- Bod (48) i kjeller, på ca. 5 m².

I tillegg:
- Parkeringsplass (P33) i felles parkeringskjeller i underetasje, er på ca. 13 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	46	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	S-ROM: Iht gammel arealstandard skal bodrom utenfor boligen opplyses (bod i kjeller på ca. 5 m²), men ikke inkluderes i BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	87	2		0	2738.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Krokenveien 40A

Hjemmelshaver
Ulleråll Hage Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ULLERÅL HAGE BORETTSLAG	932320290		Ringbo BBL Org.nr. 948321475	Dihle Edel Torbjørg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
10	4 761	*31.12.2024*	545 000	*27.10.2025*

Kommentar
Borettslaget har ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld, og den enkelte andelseier betjener direkte sin valgte andel i fellesgjeld på IN-lån via sine felleskostnader.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligblokk fra 2023 beliggende i rolige omgivelser i et godt etablert boligområde på Haldenjordet, om lag 2 km nord for Hønefoss sentrum. Gangavstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og diverse næring i Hønengata, samt kort vei til Hønefoss sentrum. Fine turmuligheter i nærområdet med blant annet Hovsmarka. Godt kollektivtilbud med bybuss, med stopp like utenfor utenfor eiendommen.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Krav vedrørende infrastruktur.

Om tomten

Eiet tomt felles i borettslaget, der det blant annet er lekeplass på fellesareal på bakkeplan foran blokker mot vest.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

Borettslaget består av 2 stk. boligblokker med felles parkeringskjeller og totalt 51 andeler. Byggene har egen parkeringskjeller, samt egen kjeller med boder. Heis mellom alle etasjer.

Bygget er oppført som betong- og trekonstruksjon med støpte grunnmur i betong. Parkeringskjeller har asfaltert dekke, ellers overflater i betong. Etasjeskillere som hulldekke i betong. Yttervegger som utfyllende bindingsverkskonstruksjoner, der det er utvendige overflater i puss og trekledning. Tak som tilnærmet flat takkonstruksjon med tekking av Protan takmembran, samt nødvendige beslag.

Felles trappegang med trapp og heis mellom alle etasjer. Overflater med epoxybelegg på på gulv, malte glatte veggflater, samt malte glatte himlinger. Stedvis med lyddempende plater for himlinger. Prefabrikerte trapper mellom etasjer i betong med rekkverk på én side og håndløper på vegg.

Leiligheten

Gjeldene leilighet ligger i 2.etasje. Balkong, ut fra stue/kjøkken, mot vest.
Felles parkeringskjeller i underetasje, der denne leiligheten disponerer én parkeringsplass (P33).
Bod (nr. 48) disponert av denne andelen i kjeller. Delevegger i netting mot boder som ligger ved siden av.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	93068270			

Kommentar
Fellesforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.10.2025	Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Fremvist		Nei
Del med takstmann	27.10.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	28.10.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	28.10.2025		Fremvist		Nei
Forretningsfører	28.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	
2	31.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

Forutsetninger

•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.

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Rapporten tar ikke for seg bygningens fellesdeler. Det er i denne rapporten kun vurdert leiligheten innvendig samt balkong/terrasser, ytterdører/vindu som disponeres av objektet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250208

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trond Dihle	Tove Dihle Strand

Selger 3 navn
Hanne Dihle Møtteberg

Gateadresse
Krokenveien 40A

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3515

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Edel Torbjørg Dihle

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250208

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 14250208

Krokenveien 40A

Nabolaget Ulleråll søndre/Hengsle/Storløkka - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ulleråll skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	9 min 0.6 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	10 min 0.7 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	5 min 2.2 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	8 min 3.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Krokenveien 17 - Ringerike kommune	1 min
Coop Mega Hønefoss	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Krokenveien Linje 228	2 min 0.1 km
Hønefoss stasjon Linje F4	5 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	58 min

BARNEHAGER

Ulleråll barnehage (1-5 år) 32 barn	3 min 0.2 km
Espira Hovsmarka barnehage (0-5 år... 83 barn	10 min 0.8 km
Hov barnehage (1-5 år) 70 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hønengata	6 min
Rema 1000 Hønengaten	12 min

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	6 min
Vitusapotek Hønefoss	10 min
Kuben Vinmonopol	6 min

SPORT

Halden balløkke	6 min
Ulleråll skole ballbinge	10 min
Sporty24 Hønefoss Express	8 min
Sporty24 Hønefoss	21 min

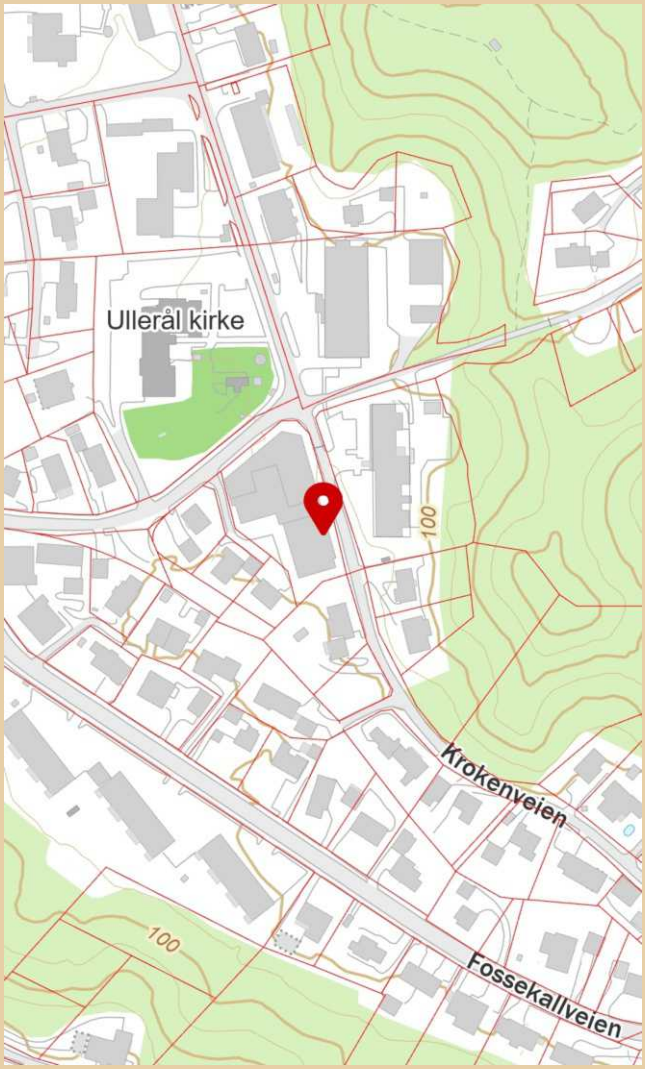
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

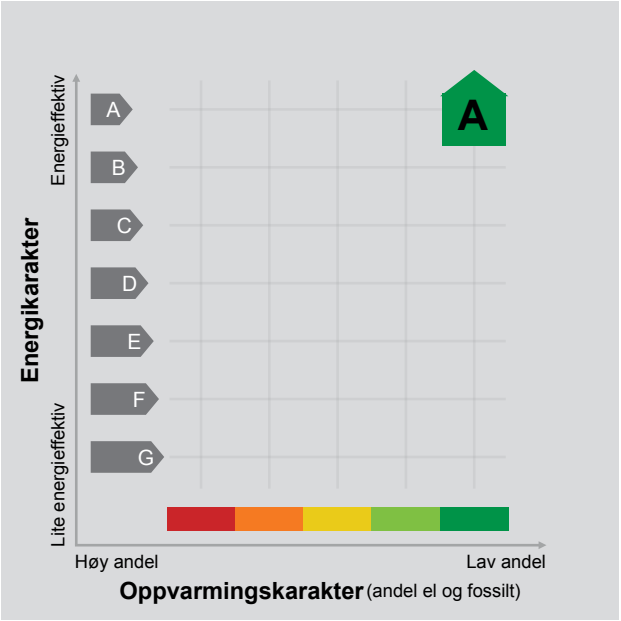
- Egen bil
- Gående



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	Krokenveien 40A
Postnummer	3515
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	87
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301049641
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	4ef450bf-0c88-4947-b5ee-9e87a11e1ec4
Dato	13.11.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER
FOR
ULLERÅL HAGE BORETTSLAG

Vedtatt ved stiftelsen

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ullerål Hage 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 BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(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.

(6) Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

(7) Styret fastsetter retningslinjer for andelseiers mulige tilpasninger av uteareal, og andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til garasjeport, levegg, solavskjerming, gjerder, hekk, platting og parabolantenne.

(8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

4-2 Eksklusiv bruksrett til fellesareal

Visse andeler gis eksklusiv bruksrett til deler av borettslagets fellesareal. Andelseier dekker selv kostnaden knyttet til drift og vedlikehold av areal omfattet av eksklusiv bruksrett.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagetseiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

4-4 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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 forsinkelsesrenteloven.

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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 inntill 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt,

gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt 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 eventuell årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	60 256	0
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	225 133	-194 744
Endring anleggsmidler	0	-204 140 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	0	102 070 000
Endringer i andre langsiktige poster	600	102 325 000
B. Årets endringer i disponible midler	225 733	60 256
C. Disponible midler pr. 31.12	285 989	60 256
Omløpsmidler	525 632	423 580
- Kortsiktig gjeld	239 643	363 324
Disponible midler	285 989	60 256

Resultatregnskap Ulleråll Hage Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 398 007	110 126	0	1 505 100
Innkrevde renter lån		4 962 037	0	0	4 480 627
Andre driftsinntekter	1	725 302	60 347	0	1 086 156
SUM INNTEKTER		7 085 346	170 473	0	7 071 883
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	120 000	0	0	270 000
Arbeidsgiveravgift	2	16 920	0	0	32 430
Revisjonshonorar	3	0	0	0	6 300
Forretningsførerhonorar		135 000	0	0	140 400
Konsulentbistand		49 625	0	0	20 000
Juridisk bistand		50 001	0	0	10 000
Andre forvaltningstjenester		20 000	0	0	20 000
Kontingent til Ringbo		15 300	0	0	15 300
Vedlikehold eiendom	4	70 267	0	0	363 000
Avsetning langsiktig vedlikehold		0	0	0	125 000
Vintervedlikehold		53 250	0	0	5 000
HMS		0	0	0	10 000
TV/Internett		34 257	0	0	30 600
Forsikringer		106 464	0	0	109 010
Kommunale avgifter	5	862 949	0	0	752 095
Renhold		70 316	0	0	20 000
Strøm		52 287	0	0	100 000
Oppvarming		479 270	0	0	482 784
Ladeanlegg		39 169	0	0	3
Andre driftskostnader	6	70 730	7 517	0	46 500
SUM KOSTNADER		2 245 805	7 517	0	2 558 422
DRIFTSRESUL TAT		4 839 541	162 956	0	4 513 461
FINANSINNT . OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		11 853	1 950	0	0
Utbytte		895	0	0	0
Rentekostnader		-4 627 156	-359 650	0	-4 480 627
NETT O FINANSPOSTER		-4 614 408	-357 700	0	-4 480 627
ÅRETS RESUL TAT		225 133	-194 744	0	32 834
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		225 133	-194 744	0	0
SUM DISPONERINGER		225 133	-194 744	0	32 834

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7	21 400 000	21 400 000
Bygninger	7	182 740 000	182 740 000
Finansielle anleggsmidler			
SUM ANLEGGSMIDLER		204 140 000	204 140 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 637	14 239
Andre fordringer		209 835	300
Bankinnskudd			
Driftskonto		296 160	409 041
Skattetrekkskonto		9 000	0
SUM OMLØPSMIDLER		525 632	423 580
SUM EIENDELER		204 665 632	204 563 580

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		255 600	255 000
Opptjent egenkapital	8	30 389	-194 744
SUM EGENKAPITAL	8	285 989	60 256
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	9	102 070 000	102 070 000
Borettsinnskudd	10	102 070 000	102 070 000
Sum langsiktig gjeld		204 140 000	204 140 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	7 811
Leverandørgjeld		145 358	0
Skyldig offentlige avgifter		13 230	0
Påløpte ikke forfalte renter		23 671	359 650
Annen kortsiktig gjeld		57 385	-4 137
Sum kortsiktig gjeld		239 643	363 324
SUM GJELD		204 378 591	204 503 324
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		204 665 632	204 563 580
Pantstillelser	11	204 140 000	204 140 000

Sted:_____, dato:_____

Rune Dragerengen STYRELEDER	Martin Hybertsen STYREMEDLEM	Torbjørn Jansson Rønningsbakk STYREMEDLEM
Fred Ivar Øvereng STYREMEDLEM	Britt Mona Dahl 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	108 000	9 000
3608 Tv/internett	30 600	2 550
3611 Kaltvann	284 697	23 800
3612 Fjernvarme	302 005	24 997
Sum	725 302	60 347

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5000 Lønn	120 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	0
Sum	136 920	0

Boligselskapet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjon

	2024	2023

Revisjonshonoraret gjelder lovpålagt revisjon. Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	15 763	0
6602 Ventilasjon	5 414	0
6610 Brannvarslingsanlegg	26 456	0
6611 Serviceavtaler	2 041	0
6612 Driftskostnader heis	16 138	0
6619 Vedlikehold uteanlegg	1 472	0
6622 Vedlikehold elektro	2 984	0
Sum	70 267	0

Note 5 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Vann og avløp	581 773	0
7762 Renovasjon	281 176	0
Sum	862 949	0

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6500 Mindre anskaffelser inventar, verktøy etc	44 177	0
6609 Andre driftskostnader	1 188	0
6800 Kontorrekvisita	220	0
6825 Kopiering	40	0
6940 Porto	840	0
7570 Skadesaker	10 000	0
7770 Bankomkostninger	5 388	7 517
7790 Andre kostnader	6 977	0
8190 Andre gebyrer	1 901	0
Sum	70 730	7 517

Note 7 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 400 000	182 740 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 400 000	182 740 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 400 000	182 740 000
Anskaffelsesår :	2023	2023
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 - Spesifikasjon egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01	60 256	0
Innskutt egenkapital	600	255 000
Årets resultat	225 133	-194 744
Sum egenkapital 31.12	285 989	60 256

Note 9 - Gjeld til kredittinstitusjon

Kreditor:	SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Formål:	IN-lån etablering
Lånenummer:	22808140067
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.44 %
Beregnet innfridd:	30.12.2073
Opprinnelig lånebeløp:	102 070 000
Lånesaldo 01.01:	99 143 704
Avdrag i perioden:	19 513 000
Lånesaldo 31.12:	79 630 704
Andelssaldo 01.01:	2 926 296
Innbetalt IN i perioden:	19 513 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	22 439 296
Sum pantegjeld for lån:	102 070 000

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808140067	1	2 545 000	2 545 000
	1	2 525 000	2 525 000
	2	2 495 000	4 990 000
	2	2 445 000	4 890 000
	1	2 375 000	2 375 000
	1	2 345 000	2 345 000
	3	2 325 000	6 975 000
	2	2 295 000	4 590 000
	1	2 090 000	2 090 000
	2	1 995 000	3 990 000
	2	1 945 000	3 890 000
	1	1 895 000	1 895 000
	1	1 845 000	1 845 000
	1	1 795 000	1 795 000
	2	1 745 000	3 490 000
	1	1 595 000	1 595 000
	1	1 544 000	1 544 000
	4	1 495 000	5 980 000
	2	1 445 000	2 890 000
	4	1 395 000	5 580 000
	1	1 345 000	1 345 000
	1	1 250 000	1 250 000
	1	1 245 000	1 245 000
	1	1 195 000	1 195 000
	1	1 145 000	1 145 000
	1	1 095 000	1 095 000
	2	1 000 000	2 000 000
	1	964 704	964 704
	1	846 000	846 000

Gjeld til kredittinstitusjon

1	545 000	545 000
1	181 000	181 000

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	204 140 000	204 140 000
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	204 140 000	204 140 000

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ullerål Hage Borettslag onsdag 19.02.2025 kl. 18:00 - Ullerål Kirke.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Eleni Menti Larsen fra Ringbo valgt

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Eleni Menti Larsen fra Ringbo valgt

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Ola Grinaker Enger signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 27
Antall fullmakter: 2
Totalt antall stemmer: 29

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Innmeldt sak vedrørende borettslagets utgifter i forbindelse med reklamasjonsarbeider mot utbygger ble behandlet under sak 3 – Årsregnskap.

Sakslisten ble enstemmig godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Framlagt årsregnskap for 2024 med styrets forslag til disponering av årets resultat anbefales godkjent.

Under behandlingen av årsregnskapet ble det fremsatt forslag om at alle utgifter knyttet til advokatbistand og konsulenter i forbindelse med oppfølging av feil og mangler ved fellesarealer og bygning bør fremmes som krav mot utbygger. Forslagsstiller påpekte at styret har nedlagt betydelig arbeid med å sikre oppretting av mangler, og at kostnadene for dette bør søkes dekket av utbyggers garanti.

Styret informerte om at saken fortsatt er under oppfølging, og at det vil undersøkes nærmere om borettslaget har et rettmessig krav mot utbygger.

Vedtak:

Framlagt årsregnskap for 2024 med styrets forslag til disponering av årets resultat ble enstemmig godkjent.

Generalforsamlingen ber styret, i samarbeid med Ringbo, undersøke hvorvidt borettslaget har et rettmessig krav mot utbygger for dekning av utgifter knyttet til advokatbistand og konsulenter i forbindelse med utbedring av feil og mangler ved fellesarealer og bygning. Styret bes om å holde andelseierne orientert om utviklingen i saken.

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 Valgkomite

Foreslår at den som går ut av styret går inn i valgkomiteen

Vedtak:

Styremedlemmer som går ut av styret går inn i valgkomiteen.

6. STYREHONORAR

Valgkomiteen presenterte forslag til styrehonorar for inneværende styreperiode under generalforsamlingen. Det ble foreslått en godtgjørelse på kr 90.000,- for styrets arbeid.

Styret la deretter frem et tilleggsforslag om et ekstra honorar på kr 50.000,- grunnet den særlig krevende arbeidsbelastningen det siste året.

Etter vurdering ble det besluttet at det samlede honoraret til styret for perioden settes til kr 140.000,-.

Vedtak:

Generalforsamlingen har vedtatt et samlet styrehonorar på **kr 140.000,-**, som fordeles internt i styret, varamedlemmer og valgkomité som følger:

Styreleder Rune Dragerengen, kr. 61.000 ,-

Nestleder Britt Mona Dahl, kr. 33.000,-

Styremedlem Torbjørn Rønningsbakk, kr. 4000,-

Styremedlem: Martin Hybertsen, kr. 13.000,-

Styremedlem Fred Ivar Øvereng, kr. 23.000,-

Varamedlem: Evy Anne Borg, kr. 1500,-

Varamedlem: Åre Martin Østby, kr. 1500,-

Valgkomitemedlem: Anne Marit Dragerengen, kr 750,-

Valgkomitemedlem: Hilde Margrethe Bye Hybertsen, kr. 750,-

valgkomitemedlem: Ola Grinaker Enger, kr. 1500,-

Fordelingen fremkommer av protokollen og er vedtatt i tråd med forslag fremlagt på generalforsamlingen.

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder Rune Dragerengen er ikke på valg i år

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Nye styremedlemmer (for 2 år): Åge Martin Østby og Arild Larsen (med spesialansvar for uteområder)

Britt Mona Dahl (ikke på valg)

Fred Ivar Øvereng (ikke på valg)

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Evy Borg (gjenvalg 1 år)

Nytt varamedlem til styret (for 2 år): Anne Bjørg Løvstad Loktu

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Hilde Hybertsen (gjenvalg)

Ola Enger (gjenvalg)

Nytt medlem av valgkomitéen (for 2 år): Lars Sandnes

Neste gang det skal være valg, går de som går ut av styret inn i valgkomitéen.

7.5 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Vedtak:
Styreleder Rune Dragerengen velges som delegat.

Boligopplysninger:

Ulleråll Hage Borettslag		Vår ref.:	186/10	Fødselsdato eier:	[redacted]
Krokenveien 40 A		Type:	BORETTSLAG		
3515 HØNEFOSS		Eiere:	Edel Thorbjørg Dihle		
Organisasjonsnr:	932 320 290	Andelsnr:	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 251

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter total fellesgjeld	5 876
	Fellesutgifter	1 935
	Red. renter IN	-3 660
Tilleggsytelser:	Garasjeplass	200
	Fiberaksess	50
Måler:	Kaldtvann Ulleråll Hage: Enhet: 186/10 (1861 - 10)	325
	Varmtvann Ulleråll Hage: Enhet: 186/10 (1863 - 10)	184
	Fjernvarme Ulleråll Hage BRL: Enhet: 186/10 (1862 - 10)	341

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	545 000	Gjeld siste årsoppg.:	545 000
Klient ajourf. lån:	102 070 000	Klient gj. s. årsoppg.:	79 630 704

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22808140067, SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 27.10.2025: 4.84% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97

Saldo per 27.10.2025: 76 105 704

Andel av saldo: 545 000

Første termin: 30.06.2024Neste avdrag: 30.06.2044 (siste termin 31.12.2073)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 900 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 900 000

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2044 utgjøre ca kr 687,00 per måned for denne boligen

Borettslaget har ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld, og den enkelte andelseier betjener direkte sin valgte andel i fellesgjeld på IN-lån via sine felleskostnader. Ringbo justerer den delen av felleskostnader som går til betjening av IN-lån kvartalsvis i forhold til rente på lån. Videre avregnes innbetalte felleskostnader mot faktiske lånekostnader 2 ganger årlig, og andelseier krediteres tilgodehavende eller faktureres utestående basert på denne avregningen. Avregninger knyttet til borettslagets IN-lån følger eier av leiligheten på avregningstidspunktet. Andelseier har anledning til å nedbetale på IN-lån i forbindelse med forfall på lånet. Långiver tar et gebyr på kr 1 000,- pr. innbetaling. Kontakt Ringbo BBL for mer informasjon om nedbetaling. Oppgitt fellesgjeld er beregnet med grunnlag i siste innbetaling/nedbetaling på lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Rune Dragerengen
Adresse:	Krokenveien 40 B
Postnr/-sted:	3515 HØNEFOSS
Telefon:	Mob.: 99716254
E-post:	dragerengenrune@live.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.10.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	545 000	Andre inntekter:	197
Annen formue:	4 761	Utgifter:	32 404		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 445 000

Boligopplysninger:

Ulleråi Hage Borettslag		Vår ref.:	186/10	Fødselsdato eier:	[redacted]
Krokenveien 40 A		Type:	BORETTSLAG		
3515 HØNEFOSS		Eiere:	Edel Thorbjørg Dihle		
Organisasjonsnr:	932 320 290				

7: Pålydende

Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023		
Gårds/bruksnr:	87/2		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2738.6

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	93068270

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0204

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja	BRA	45.8
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Intern beboer		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem Ringbo		

Fasiliteter:

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

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

Vedlegg E-1

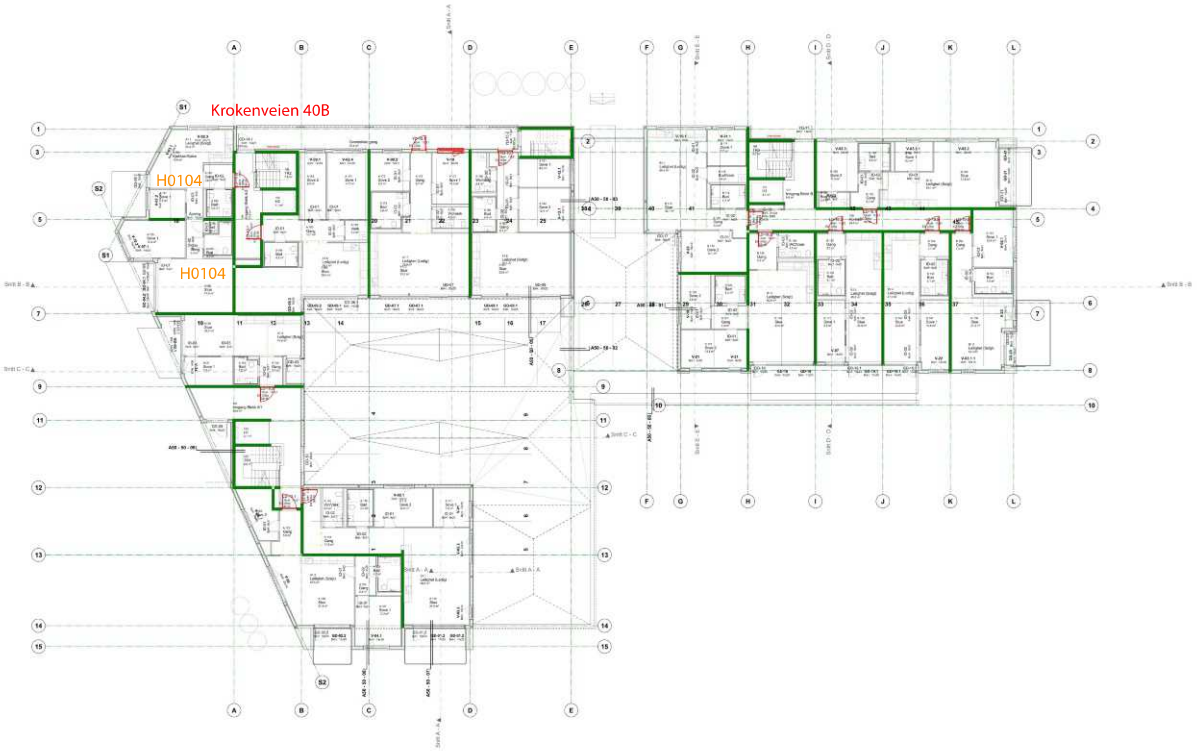


Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

TILTAKSHAVER
Leilighets Experten AS
Rammeprosjekt

MÅL	SIGN.	KONTR.	PROSJEKT
1:200 (A3)	BR		X308 Krokenveien 40
DATO	TEGN. NR.		TEGNING
30.11.2021	A20-03		Plan 1

Vedlegg E-2

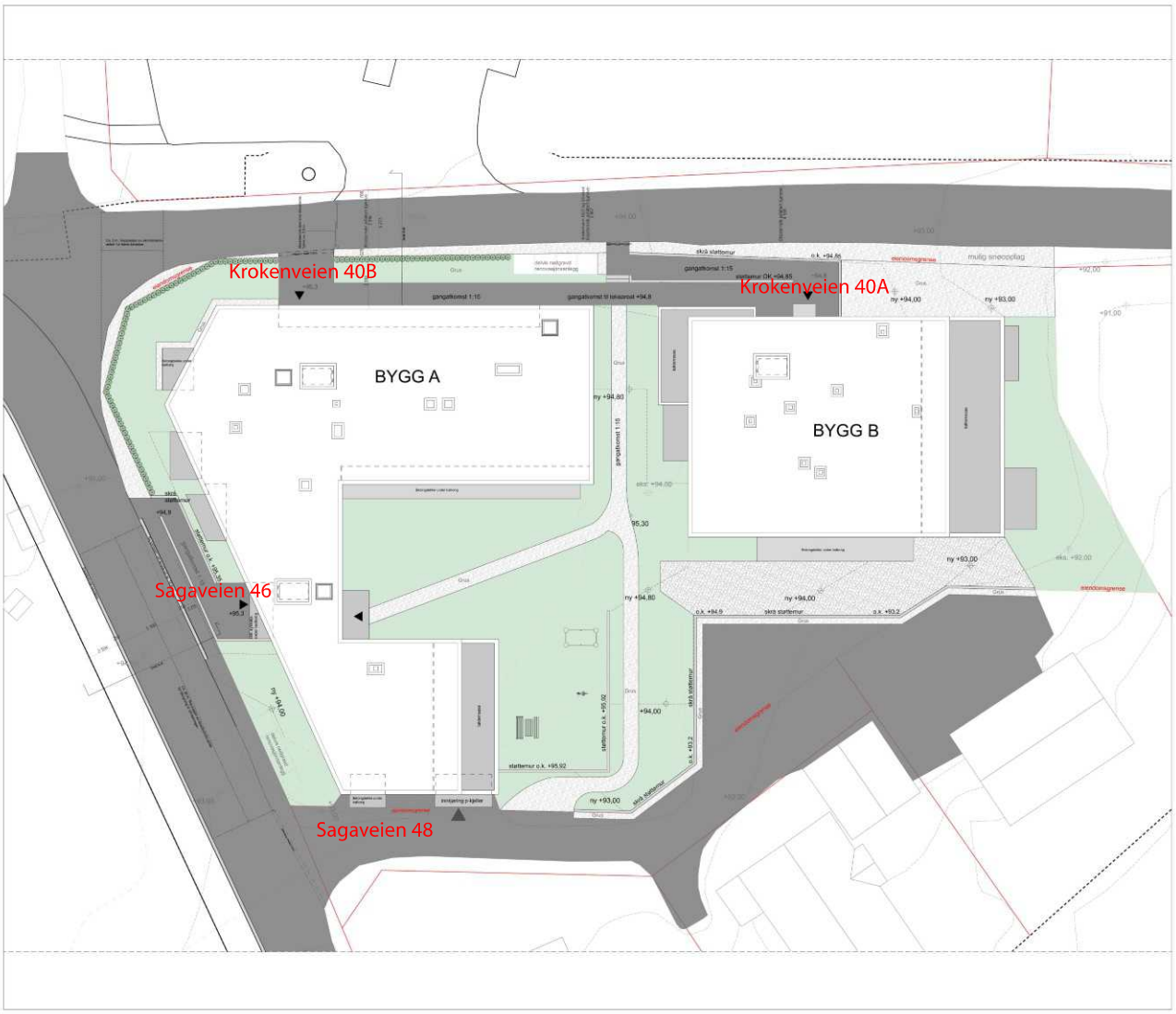


SOM BYGGET

Lielighetsexperten AS

Ullerål Hage

Oversiktsplan 1 etasje



Vedlegg D1

SOM BYGGET

TEGNING	FAG	TEGN. NR.	REV.
Utomhusplan	A	A10-50-02	1

G.nr.	B.nr.	F.nr.
87	2 og 486	-

TILTAKSHAVER
Lielighetsexperten AS
Neil Leuches vei 99 Eiksmarka 1359

PROSJEKT
Ulleråi Hage

TEGNING
Utomhusplan

TEGNET AV	KONTROLLERT	DATO
SN	SN	
INT. PROSJ.NR.	FILNAVN	REV. DATO
X308	X308 Ulleråi Hage	10.11.2023

RJ
www.roarjorgensen.no

MÅLESTOKK	FAG	TEGN.	TEGN. NR.	REV.
A2 = 1:200	A	PL	A10-50-02	1

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

Multiconsult Norge As
Samaneh Nemati
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:	Vår reff.:	Dato:
	21/8708 - 37	19.04.2024

Ferdigattest - Gnr/bnr 87/2 - Krokenveien 40A - B og Sagaveien 46 og 48

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenbygde boligbygg i 5 etasjer på gnr/bnr 87/2 mottatt 15.04.2024, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og vilkår som er stilt i tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

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

Bygningen, eller deler av den, er ikke tillatt å bruke til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ferdigattesten gjelder:

Beskrivelse:	To sammenbygde boligbygg på 5 etasjer med i alt 51 boenheter
Bygningsnr:	301049641 - Krokenveien 40A
	301049607 - Krokenveien 40B

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

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

Med hilsen

Arne Hellum	Mathilde Lafton
avdelingsleder	rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopimottaker

Bodil Margrethe Lafton	avdelingsleder		Ringerike kommune	Branntilsynsavdelingen
Ulleråll Hage AS	Niels Leuchs vei 99	1359	EIKSMARKA	

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 87	Bnr: 2	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Krokenveien 40A 3515 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Kumlokk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Byggetiltak
- Veg
- Kanal og grøft
- KirkeKulturIdrett
- Husnummer med bokstav.
- Bebygd område
- Matrikkelnummer
- Høydetall punkt
- Innmålt tre
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Riving
- Kommunalveg gatenavn.
- Høydekurve
- Stedsnavn
- Eiendomsteig
- Skog
- Sluk
- Hekk
- Skap
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Frittstående mur
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Trapp
- Gang- og sykkelveg
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Lekeplass
- Annet

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 87	Bnr: 2	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Krokenveien 40A 3515 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Innmålt tre
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Brannventil
- Grenpunkt
- Kum
- Påkoplingspunkt
- Reduksjonsventil
- Sluk
- Stengeventil
- Fjernvarme - varme
- Avløp_felles
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Vannledning
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Trapp
- Byggetiltak
- Riving
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- KirkeKulturIdrett
- Stedsnavn
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Lekeplass
- Matrikkelnummer

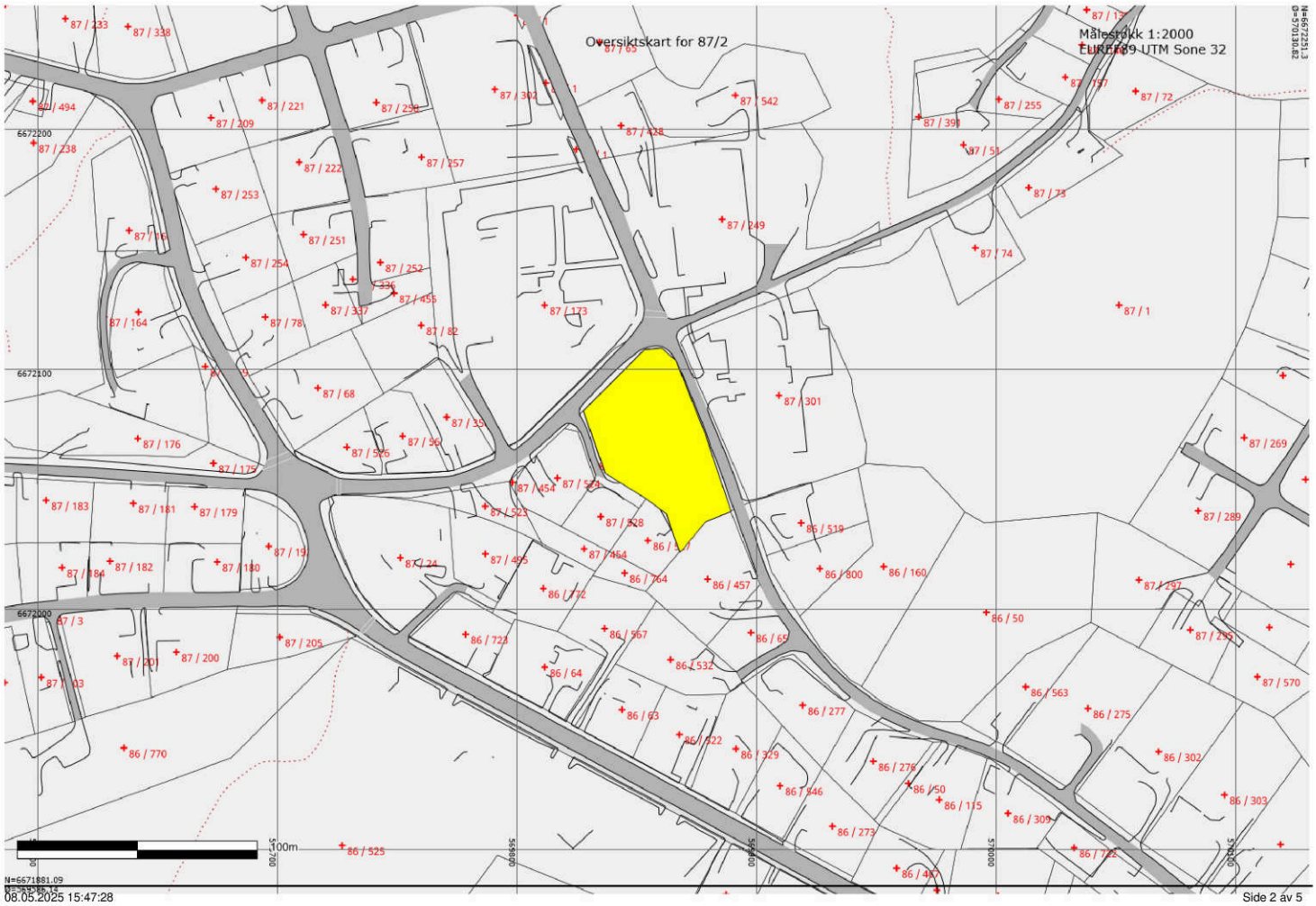
Ringerike kommune

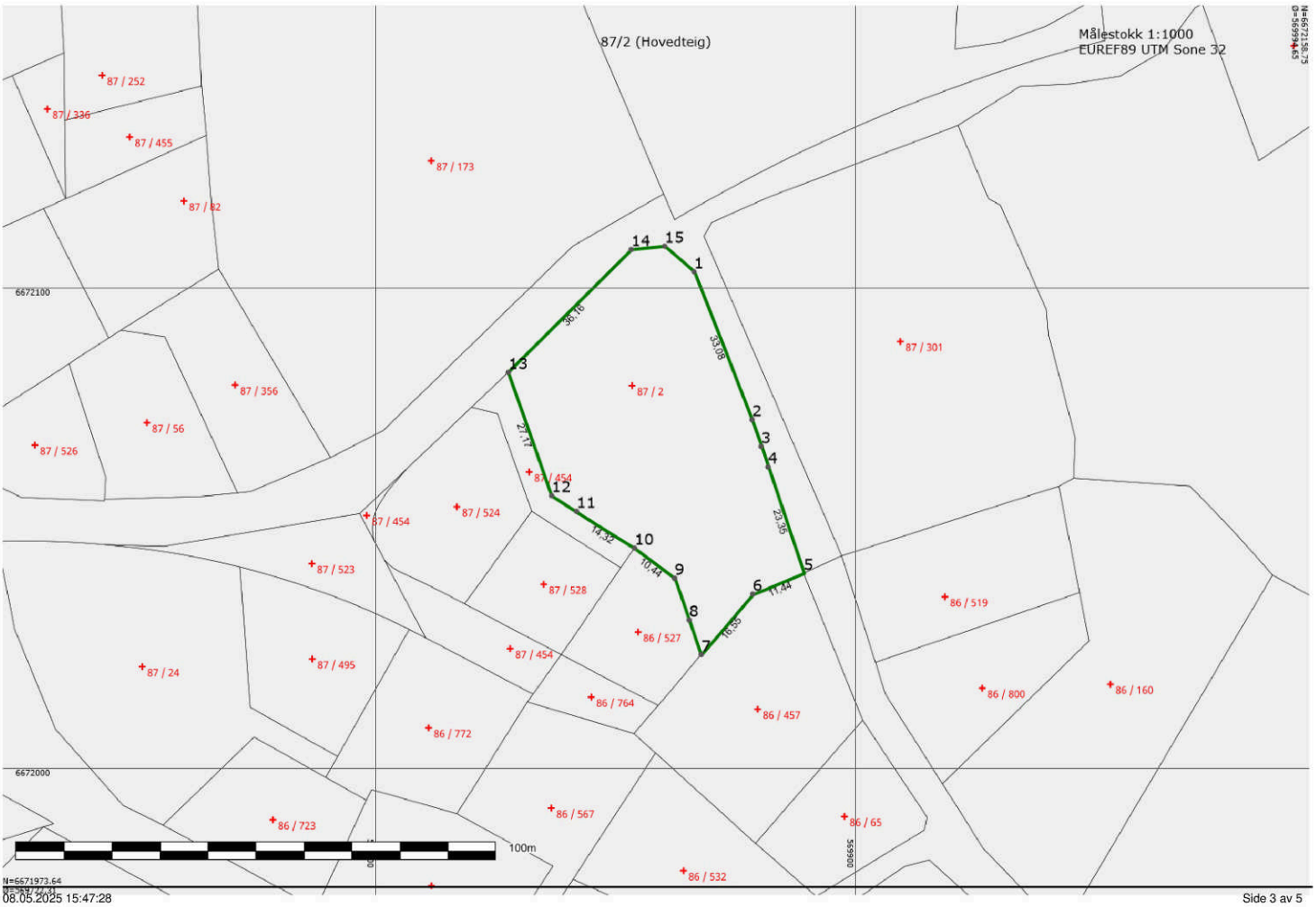
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**87**	**2**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 87/2
Målestokk 1:2000
ETRF89 UTM Sone 32
100m
N=6671881.09
08.05.2025 15:47:28


87/2 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
87 / 252
87 / 336
87 / 455
87 / 173
87 / 82
87 / 301
87 / 356
87 / 56
87 / 526
87 / 2
87 / 454
87 / 524
87 / 523
87 / 528
87 / 24
87 / 495
87 / 454
86 / 527
86 / 519
86 / 764
86 / 457
86 / 800
86 / 160
86 / 772
86 / 723
86 / 567
86 / 65
86 / 532
6672100
6672000
100m
N=6671973.64
08.05.2025 15:47:28
Side 3 av 5

Areal og koordinater

Areal: 2738,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6672079,64 Øst: 569853,50

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6672103,35	569866,41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			33,08	Ikke hjelpelinje		13	
2	6672072,57	569878,52	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,87	Ikke hjelpelinje		13	
3	6672067,00	569880,38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			4,49	Ikke hjelpelinje		13	
4	6672062,74	569881,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			23,35	Ikke hjelpelinje		13	
5	6672040,61	569889,25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,44	Ikke hjelpelinje		13	
6	6672036,30	569878,65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			16,55	Ikke hjelpelinje		13	
7	6672023,70	569867,92	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			7,62	Ikke hjelpelinje		13	
8	6672030,89	569865,39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,21	Ikke hjelpelinje		13	
9	6672039,58	569862,35	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			10,44	Ikke hjelpelinje		13	
10	6672045,85	569854,00	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			14,32	Ikke hjelpelinje		13	
11	6672053,50	569841,90	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,14	Ikke hjelpelinje		13	
12	6672056,78	569836,71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			27,17	Ikke hjelpelinje		13	
13	6672082,42	569827,71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			36,16	Ikke hjelpelinje		13	
14	6672107,98	569853,29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

			7,02	Ikke hjelpelinje		13	
15	6672108,69	569860,27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			8,14	Ikke hjelpelinje		13	

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**87**	**2**	**0**	**0**	Krokenveien 40A, 3515 HØNEFOSS Krokenveien 40B, 3515 HØNEFOSS Sagaveien 46, 3515 HØNEFOSS Sagaveien 48, 3515 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	2738.57m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	2738.57m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3305 430	Krokenveien 23 og 40a (11.11.2021)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	2179.46m^2
	3305 430	Krokenveien 23 og 40a (11.11.2021)	Lekeplass	547.14m^2
	3305 430	Krokenveien 23 og 40a (11.11.2021)	utforming	1913.44m^2

RELATERTE PLANER

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

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Planid 364 er igangsatt i nærområdet.

Det tas forbehold om feil og mangler.

RINGERIKE KOMMUNE
Strategi- og utvikling

REGULERINGSBESTEMMELSER
3007_430 Detaljregulering for Krokenveien 23 og 40A

Utarbeidet av COWI AS, 08.02.2019
Sist revidert av Ringerike kommune 28.05.2019

Førstegangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 11.03.2019, sak 22/19
Høring og offentlig ettersyn 29.03.2019 til 13.05.2019
Andregangsbehandling i Formannskapet 18.06.2019, sak 88/19
Vedtak i kommunestyret 27.06.2019, sak 101/19

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Plankart og reguleringsbestemmelser	11.11.2021	LN

Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, både ordinære og mindre endringer.

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor reguleringsgrensen som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål, jf. pbl. § 12-5:

	Feltnavn
Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, 1.ledd nr. 1)	
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS 1-2
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	BBB 1-3
Lekeplass	BLK
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, 1.ledd nr. 2)	
Kjøreveg	SKV 1-3
Fortau	SF
Gangveg	SGG
Annen veggrunn – grøntareal	SVG
Grønnstruktur (§ 12-5, 1.ledd nr. 3)	
Friområde	GF

Eierform:

o_= offentlig
f_= felles

Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

§ 1 Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

§ 1.1 Før rammetillatelse

§ 1.1.1 Teknisk plan

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BBB1, BBB2 og BBB3, skal det foreligge godkjent teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett, overvann og tilkobling til fjernvarmeanlegg.

§ 1.1.2 Situasjonsplan

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor planområdet skal det foreligge godkjent situasjonsplan som viser utearealer inkludert lekeplass for angjeldende felt. Situasjonsplanen skal inneholde:

- bebyggelsens plassering, volum, høyde og utforming
- estetiske forhold; fjernvirkning/nærvirkning, materialbruk og farger
- forhold til omkringliggende bebyggelse
- gjesteparkering inkludert manøvreringsareal
- sykkelparkering
- plassering av nedgravd renovasjonsanlegg, og løsning for renovasjonsbil
- eksisterende og nytt terreng (skjæringer, fyllinger og murer)

§ 1.2 Før igangsettingstillatelse

§ 1.2.1 Rigg- og miljøoppfølgingsplan

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BBB1, BBB2 og BBB3 skal det utarbeides en riggplan for anleggsperiode, samt en miljøoppfølgingsplan som beskriver natur og nærmiljø, forurensing (håndtering av overskuddsmasser) og ressursbruk (energieffektivisering, avfallshåndtering etc.).

§ 1.2.2 Utomhusplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeider innenfor planområdet skal det foreligge godkjent utomhusplan, samt snitt og annen dokumentasjon som viser:

- eksisterende og nytt terreng (jf. § 1.1.2)
- beplantning
- benker
- trapper
- dekke
- murer
- stigningsforhold
- avfallshåndtering
- lekeplasser (med plassering av lekeutstyr/møblering)
- oppholdsareal
- snøopplagring
- ivaretakelse av tilgjengelighet/universell utforming
- overvannshåndtering

§ 1.2.3 Fundamentering

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BBB1 skal det foreligge dokumentasjon på at prosjektering av fundamentering er utført av foretak med nødvendig geoteknisk kompetanse.

§ 1.3 Før brukstillatelse

§ 1.3.1 Veg, vann og avløp

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BBB1, BBB2 og BBB3, skal kjøreveg, fortau, gangveg (f_SKV3 og o_SF), vann – og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

§ 1.3.2 Fjernvarme

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BBB1, BBB2 og BBB3, skal fjernvarmeledning og nødvendige tekniske installasjoner for tilknytning til fjernvarmenettet være etablert i henhold til godkjente tekniske planer.

§ 1.3.3 Uteoppholdsarealer og lekeplasser

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BBB1 skal utearealer og lekeplass innenfor feltet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BBB2 og BBB3 skal utearealer innenfor felt og utearealer og lekeplass i felt f_BLK være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i BKS1 og BKS2 skal utearealer innenfor angjeldende tomt være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 1.3.4 Fotgjengerovergang

Før det gis brukstillatelse skal det etableres en fotgjengerovergang over Krokenveien, samt tilknyttet fortau og/eller gangveg. Plassering av fotgjengerovergang avklares i gjennomføringsavtale (utbyggingsavtale).

Formålsbestemmelser (pbl. § 12-5)

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Universell utforming (pbl. §§ 12-7 første ledd nr.4 og 29-3)

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper.

§ 2.2 Kulturminner (pbl. § 12-7 første ledd nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeid fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet stanses straks og Fylkeskommunen varsles jf. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

§ 2.3 Overvannshåndtering (pbl. § 12-7 første ledd nr. 4)

Overvann skal håndteres i tråd med kommunens retningslinje for overvannshåndtering.
Overvann som genereres innenfor planområdet skal håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på avløpsanleggene.
Overvann skal fordrøyes og infiltreres, helst så nære kilden som mulig, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

§ 2.4 Geotekniske vurderinger (pbl. § 12-7 første ledd nr. 12)

Ved søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av nye boligbygg og vesentlige terrenginngrep skal det følge en geoteknisk vurdering.

§ 2.5 Støy og annen forurensning (pbl. 12-7 første ledd nr.3)

Innenfor planområdet skal støy og annen forurensning til enhver tid tilfredsstille kravene som er gitt i gjeldende lovverk, forskrifter og retningslinjer.

§ 2.6 Renovasjon (pbl. § 12-7 første ledd nr. 4)

Nedgravde renovasjonsløsninger skal plasseres i felt for bebyggelse og anlegg ved etablering av ny bebyggelse, og skal ha enkel tilgang fra kjøreveg.

§ 2.7 Anleggsfase (pbl. § 12-7 første ledd nr. 12)

Ved anleggsarbeid i områdene BBB1, BBB2 og BBB3 må det sørges for åpen og trygg adkomst til naboeiendommer og adkomst til skolevei. Det skal sikres varsling i god tid dersom anleggsarbeid medfører omlegging eller stenging av vei, jf. § 1.2.1 riggplan.

§ 2.8 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7 første ledd, nr. 1 og 4)

Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.
Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minst 10 m² og ha minimum 2,5 m dybde.
Felles takterrasser kan benyttes inn i beregning av uteoppholdsareal.

§ 2.9 Estetikk (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Bygninger skal tilpasses områdets særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter.
Nye bygg skal tilpasses landskapskarakteren; fjern- og nærvirkning, silhuett, landskapsform, helningsgrad og helningsretning.
Det skal ved søknad om tillatelse redegjøres for tiltakets estiske sider i forhold til deg selv og omgivelsene.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

§ 3.1.1 Formål (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Felt BKS1 og BKS2 omfatter areal regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

§ 3.1.2 Utnyttelse (pbl. § 12-7 første ledd nr. 5)

Maksimalt bebygd areal skal ikke overstige 30 % BYA.
Maksimalt bruksarealer for garasje/uthus skal ikke overstige 60 m² BRA.

§ 3.1.3 Uteoppholdsareal (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 4)

Det skal avsettes 50 m² uteoppholdsareal for hver boenhet, jf. § 2.8. Arealet skal fortrinnsvis etableres på terreng. Inntil 50 % av arealet kan løses på private terrasser/balkonger.

§ 3.1.4 Høyde (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
Garasjer/uthus mønehøyde skal ikke overstige 7,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.1.5 Estetikk (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Bygninger skal tilpasses terreng og eksisterende bebyggelse.

§ 3.1.6 Parkering (pbl. § 12-7 første ledd nr. 7)

Det avsettes maks to biloppstillingsplasser, og minimum to sykkelparkeringsplasser, pr. boenhet.

§ 3.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

§ 3.2.1 Formål (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Felt BBB1, BBB2 og BBB3 omfatter areal regulert til blokkbebyggelse.

§ 3.2.2 Utnyttelse og plassering (pbl. § 12-7 første ledd nr. 5)

Utnyttelse

Felt BBB1
Bruksareal (BRA m²) for felt BBB1 = 3 880 m² fordelt på 5 etasjer og kjelleretasje.

Felt BBB2 og BBB3
Bruksarealer til parkering, boder og tekniske rom under kote + 95,5 (under og delvis under terreng) skal ikke medregnes i BRA.

Tillatt bruksareal skal for felt BBB2 ikke overstige BRA = 3000 m².

Tillatt bruksareal skal for felt BBB3 ikke overstige BRA = 1840 m², inkludert tre biloppstillingsplasser på terreng.

Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense. Øverste etasjer skal være innenfor linje for regulert høyde som angitt i plankart.

Bruksarealer til parkering, boder og tekniske rom under kote + 95,5 (under og delvis under terreng) skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense.

Mot Sagaveien kan balkonger krages ut inntil 2 meter over byggegrensen. Ellers innenfor planområdet kan balkonger krages ut inntil 1 m over byggegrensen.

Parkeringskjeller kan bygges under areal avsatt til f_BLK.

Sykkeloppstillingsplasser med tak kan plasseres utenfor byggegrenser.

§ 3.2.3 Uteoppholdsareal og lekeareal (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 4)

Det skal avsettes minst 25 m² uteoppholdsareal for hver boenhet jf. § 2.8.
Inntil 80 % av arealet kan løses på private terrasser/balkonger.

Alle boenheter skal ha tilgang til egen privat uteareal på balkong eller terrasse.

I felt BBB1 skal det etableres et felles uteareal på minst 380 m² på andreetasjes nivå, med beliggenhet mellom bygget og friområde felt o_GF (arealet er ikke inkludert i BRA m² for bygg i felt BBB1). Innenfor felles uteareal skal det etableres en lekeplass som skal være møblert med utstyr som inviterer til lek og opphold.

I felt BBB1 skal det etableres et felles uteareal på minst 60 m² mellom bygget og Krokenveien.

Utforming og innhold i lekeplasser skal følge gjeldende norm *Krav til lekeplasser.*

§ 3.2.4 Høyde (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1)

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2,5 m over tillatt maksimal gesimshøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate.

Felt BBB1
Maks høyde (gesimshøyde) for bygg i felt BBB1 = kotehøyde +116,0 moh.
Øverste etasje skal være inntrukket.

Felt BBB2 og BBB3
Maks høyde (gesimshøyde) for bygg i felt BBB2 og BBB3 = kotehøyde +108 moh.

Byggenes øverste etasje skal være inntrukket mot sør som vist med regulert høyde i plankartet, og med maks høyde (gesimshøyde) kotehøyde +106 moh.

§ 3.2.5 Parkering (pbl. § 12-7 første ledd nr. 7)

Det skal etableres garasjeanlegg i underetasje under bygg i feltene BBB1, BBB2 og BBB3:
Under felt BBB1 skal det etableres 20 parkeringsplasser.
Under felt BBB2 og BBB3 skal det etableres minimum 40 parkeringsplasser.

For feltene skal det avsettes 1 biloppstillingsplass pr. boenhet med bruksareal over BRA m² = 60 m². For boenheter med bruksareal under BRA m² = 60 m² skal det avsettes maksimum 0.5 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Det skal i tillegg etableres minst 2 plasser tilrettelagt for bevegelseshemmede for felt BBB1, og minst 2 plasser samlet for feltene BBB2 og BBB3. Disse plassene skal ligge i tilknytning til inngangspartier og/eller inngang til heis.

Det skal tilrettelegges for lading av EL-biler og EL-sykler i garasjeanleggene.

Det skal etableres sykkelparkering og fasiliteter for vedlikehold av sykler i garasjeanleggene eller i annet fellesareal under tak.

Det avsettes minst 1 sykkeloppstillingsplass pr. boenhet med bruksareal under BRA m² = 60 m², og minst 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet med bruksareal over BRA m² = 60 m².

For feltene BBB2 og BBB3 skal det samlet avsettes minst 0,5 sykkeloppstillingsplasser under tak pr. boenhet på terrengnivå. Sykkeloppstillingsplasser med tak på terreng skal ikke medregnes i BRA.

§ 3.2.6 Fjernvarme (pbl. § 12-7, første ledd nr. 1 og nr. 8)

Det skal tilrettelegges for at bebyggelsen i felt BBB1, BBB2 og BBB3 kan kobles til fjernvarmenettet. Tilknytting skal skje via jordkabel, og i henhold til teknisk plan som godkjennes av fjernvarmeleverandør.

§ 3.3 Lekeplass (§ 12-7 første ledd nr. 1)

Felt f_BLK1 omfatter areal regulert til felles lekeplass for boligene i felt BBB2 og BBB3.
Lekeplassen skal være møblert med utstyr som inviterer til lek og opphold.
Innenfor feltet skal det etableres et regnbed/infiltrasjonssone for fordrøyning av overvann.

Utforming og innhold i lekeplasser skal følge gjeldende norm *Krav til lekeplasser*, og vises i utomhusplan.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, ledd nr. 2)

§ 4.1 Fellesbestemmelser

Det skal utarbeides teknisk plan for arealer regulert til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på teknisk plan.
Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett.

§ 4.2 Kjøreveg (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 14)

Felt o_SKV1 (Sagaveien) og o_SKV2 (Krokenveien) skal være offentlig kjøreveg.
Felt f_SKV3 skal benyttes som felles adkomstveg for felt BKS1, BBB2 og BBB3.

§ 4.3 Fortau (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 14)

Felt o_SF skal være offentlig fortau.

§ 4.4 Gangveg (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 14)

Felt o_SGG skal være offentlig gangveg.

§ 4.5 Annen veggrunn, grøntareal (pbl. § 12-7 nr. 1 og 14)

Felt o_SVG skal være offentlig og benyttes til sideareal langs fortau.

§ 5 Grønnstruktur

§ 5.1 Friområde (pbl. § 12-7 første ledd nr. 1 og 14)

Felt o_GF skal være offentlig friområde. Det tillates ikke tiltak som medfører at forbindelsen til Krokenveien kan oppfattes som privat.

Bestemmelser til bestemmelsesområder (§ 12-7 nr. 6)

§ 6 # 1

Innenfor bestemmelsesområde # 1 skal det plasseres en delvis underjordisk garasjekjeller, jf. § 3.2.2.

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.:	**87**	Bnr.:	**2**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Krokenveien 40A, 3515 HØNEFOSS**						

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

Kommentar:

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

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

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	**87**	Bnr.:	**2**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Krokenveien 40A, 3515 HØNEFOSS**						

	Ja	Nei
Vannmåler	**x**	

	Dato	Målerstand m^3
Sist avlest		**0**

Kommentar: **Vannmåler montert 01.11.2023.**

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

Eiendomsskatt, uten merverdiavgift - **fritak i 2 år for eiendomsskatt fra 17/11-2023.**	kr. **0,-**				pr.år	
Slamavskiller	Ja		Nei	**x**	m^3	
Skyldig beløp	kr. **0,-**					
	+ evt. renter og gebyr					

Kommentar: **Vann og kloakk faktureres Ulleråll Hage Borettslag.**

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

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

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

Pris pr m3 vann kr 39,43 + mva for 2024 Pris pr m3 avløp kr 66,48 + mva for 2024

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Krokenveien 40A, 3515 Hønefoss
Gnr. 87, Bnr. 2, andelsnr. 10 i ULLERÅL HAGE BORETTSLAG, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250208

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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