

Velkommen til

Hønen alle 1E
3515 Hønefoss

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hønen alle 1E
3515 Hønefoss

Pen 3-roms leilighet m/innglasset balkong mot sørvest | Kjøkken og bad fra 2025 | Kort vei til Ullerål skole

Velkommen til Hønen alle 1E! Lys og pen 3-roms leilighet med oppgradert standard og innglasset balkong.
Leiligheten ligger fint til i byggets første etasje i et etablert boligområde med kort vei til bussholdeplass og Ullerål skole. Planløsningen byr på en stue med plass til spisebord og sofagruppe, med direkte adkomst til innglasset balkong mot sørvest. Kjøkkenet fikk ny innredning fra Epoq i 2025 med integrerte hvitevarer, og samme år ble badet oppgradert med gulvvarme. Det elektriske anlegget ble rehabilitert i 2026 med fremlagt samsvarserklæring, og leiligheten disponerer boder på loft og i kjeller. Radiatoroppvarming er tilknyttet fjernvarme og inngår i felleskostnadene.
Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 150 000
Andel fellesgjeld pr 31.08.2026	kr	212 073
Omkostninger*	kr	8 075
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 370 148
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	7 575
BRA/BRA-I		81/59 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1956
Etasje		1
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marit Engensbakken
Eiendomsmegler MNEF

900 50 297
marit@em1ringerike.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 150 000**
Andel fellesgjeld pr 31.08.2026	kr	**212 073**
Omkostninger*	kr	**8 075**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**2 370 148**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**7 575**

***Omkostninger**
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnboksutskrift
Kr 1 350 Sum omkostninger
+ gebyr for forhåndsavklart forkjøpsrett, kr 6 725,- som kommer i egen faktura fra Ringbo BBL.

Kr 8 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 10 250 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 11 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)
Kr 13 050 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere

Dersom kjøper benytter seg av forkjøpsrett koster dette kr 6 725,- som erstatter samme gebyr nevnt ovenfor, i tillegg til omkostningene nevnt over.
Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 7 575 pr. mnd. Felleskostnader inkluderer:
Fyring, renter- og avdrag på fellesgjeld, forskudd på vann forbruk, fyring, øvrige kommunale avgifter som renovasjon, feieavgift, eiendomsskatt, vask av fellesarealer, vaktmestertjeneste via RINGBO, aksess til altibox fra Viken Fiber, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold etc.

Fellesutgiftene fordeler seg som følger i henhold til budsjett for 2026:
Renter: ca kr 905,-
Avdrag: ca kr 366,-
Øvrige driftsutgifter: ca kr 6304,-
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Avdrag, rentekostnader og felleskostnader totalt etter avdragsfri periode
Avdrag fellesgjeld: Kr 366. Antall år avdragsfritt: 0. Rentekostnader fellesgjeld: Kr 905.
Felleskostnader etter avdragsfri periode: Ingen avdragsfri periode.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Borettslaget har følgende lån:
Bank: SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Lånenummer: 22809310470. Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 31.08.2026: kr 3 098 901,-. Andel av saldo: kr 0,-
Første termin/avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2050)
Restløpetid: 49 terminer
Rente: 5,34 %

Bank: SpareBank 1 Ringerike Hadeland. Lånenummer: 22809310489
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år. Restsaldo pr. 31.08.2026: kr 6 444 143,-
Andel av saldo: kr 212 074,-. Første termin/avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2050)
Restløpetid: 49 terminer
Rente: 5,34 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.
Borettslaget har ikke individuell nedbetaling av fellesgjeld. Oppgitt fellesgjeld er beregnet med grunnlag i siste innbetaling/nedbetaling på lånet.
For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Andre utgifter
Strøm til lys, matlaging, vaskemaskin, varmtvannsbereder etc,
Innboforsikring ca kr 100,- pr. md
Internett ca kr 320,- pr. md.

Registerbetegnelse
Andel nr. 4 i Hov brl., org. nr. 954496007 med tilhørende borett til bolig nr. 4
Andelen ligger i Hov brl. og forretningsfører for borettslaget er Ringbo BBL
Innskudd: Kr 5 885

Sikringsordning
Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning mot tap som følge av andelseieres manglende innbetaling av felleskostnader. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser, begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Om borettslaget
Hov Borettslag (org.nr. 954 496 007) er et borettslag bestående av 30 andeler tilknyttet eiendommen gnr. 86 bnr. 433 i Ringerike kommune. Bygningsmassen ble oppført i 1956. Ringbo Ringerike og Omegn Boligbyggelag er borettslagets forretningsfører.

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling avholdt 24.03.2026:
• Årsmelding og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
• Budsjett for 2026 ble tatt til orientering.
• Styrehonorar ble vedtatt justert med en økning på 4 %.
• Sak vedrørende renhold i felles trappeoppganger ble behandlet, og avtalen følges opp overfor renholdsleverandør.

Planer og vedlikeholdsarbeid:
• Utskifting av 100 vinduer og 30 terrassedører er borettslagets største forestående vedlikeholdsoppgave, med et estimert kostnadsomfang på ca. kr 2 500 000,- (prisestimat fra 2024). Styret har lagt opp til oppsparing fremfor økt belåning.
• Styret har inngått avtaler for fjernvarme (Norgespris) og elektro for optimalisering av løpende driftsutgifter.
• Drift og vedlikehold videreføres i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan.

Fasiliteter og fellesrom:
• Boder i kjeller og på loft.
• Fellesrom avsatt til oppbevaring av sykler, barnevogner og rullatorer i kjeller og på uteområde.
• Felles uteområder med plen, lekeplass og plattinger med grill.
• Felles avfallsanlegg tilrettelagt for kildesortering.

Husordensregler og bruksbestemmelser:
• Det skal være ro i leilighetene og på fellesområdene mellom kl. 23:00 og 06:00.

• Støyende oppussingsarbeid som boring og banking skal ikke foregå etter kl. 21:00 på hverdager og kl. 17:00 på lørdager, og er ikke tillatt på søn- og helligdager.
• Det er kun tillatt med elektrisk grill på terrassene. Propanbeholdere skal ikke oppbevares i boligblokken.
• Montering av utvendige markiser, persienner, parabolantenner og andre fasadeendringer krever forhåndsgodkjenning fra styret.
• Felles innganger, trapper og reposer skal holdes ryddige og fri for gjenstander, sko, tøy og sykler.

Eierbetingelser:
• Kun fysiske personer kan eie andel i borettslaget, og ingen fysisk person kan eie mer enn én andel.
• Andelseiere må være medlemmer i Ringbo BBL. Dersom to eller flere eier en bolig sammen, må samtlige eiere være medlemmer i boligbyggelaget.

Forretningsfører
Ringbo BBL
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:
BRA-i: 59 m2
BRA-e: 12 m2
BRA-b: 10 m2
BRA total: 81 m2

Kjeller
BRA-e: 4 m2. Bod

1. etasje
BRA-i: 59 m2. Gang, to soverom, kjøkken, stue, bad/vaskerom
BRA-e: 8 m2. Bod
BRA-b: 10 m2. Innglasset balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.
Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.
Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
1

Parkering
Parkering på opparbeidet og asfaltert felles parkeringsplass på borettslagets tomt, samt egne gjesteparkeringsplasser for besøkende. Borettslaget har i tillegg etablert et garasjeanlegg med ladeanlegg.

Borettslagets eiendom
Gnr. 86, Bnr. 433 (Ideel andel 1/1) i Ringerike kommune.
Tomteareal er 3 477 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Stor felles plen på balkongsiden med hyggelig uteplasser med levegger og beplantning. Asfaltert parkering på inngangsside, asfaltert parkering ved siden av blokka hvor det også er garasjer, men ikke en til hver leilighet.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse foreligger hos megler.

Dyrehold
Det er i utgangspunktet forbudt mot dyrehold i borettslaget. Styret kan etter skriftlig søknad gi tillatelse i enkelte tilfeller dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Ved innvilget tillatelse plikter eieren å undertegne egen kontrakt om dyreholdet.

Beboernes forpliktelser
Andelseierne har ansvar for å holde felles uteområder ryddige og delta på felles dugnader. Innvendige trapper og reposer skal holdes ryddige. Den enkelte andelseier har videre ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets fellesledning, samt rensing av sluk på eventuell veranda eller balkong.

Regnskap/budsjett
Kopi av budsjett og årsregnskap kan fås ved henvendelse til megler.
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 898 955,-
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd på kr 203 586,-
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 1 898 989,-
- Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 205 477,-

Borettslaget planlegger utskifting av vinduer og terrassedører (100 vinduer og 30 dører) med en estimert kostnad på ca. kr 2 500 000,- basert på prisestimat fra 2024. Styret har vurdert at det er mest hensiktsmessig å spare opp midler til tiltaket fremfor å øke fellesgjelden.

Borettslagets forsikringsselskap
Gjensidige forsikring ASA
Polisenummer felles forsikring 86194941

Byggeår
Ca. 1956 i følge RINGBO.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:
Entré, kjøkken, stue, to soverom og bad/vaskerom.
Innglasset balkong på 10 m².
Leiligheten disponerer en bod på felles loft (8 m²) og en bod i felles kjeller (4 m²).

Standard
Leilighet i 1. etasje med fornyede overflater og oppgraderte innredninger fra 2025, samt en innglasset balkong mot sørvest. Leiligheten inneholder entré, stue med utgang til balkongen, separat Epoq-kjøkken, to soverom og et fornyet bad/vaskerom. Oppvarmingen er basert på vannbåren varme tilknyttet fjernvarme via radiatorer.

Entré:
Rommet har laminat på gulvet, malte veggflater og downlights i himlingen. Det er montert spiler med oppheng for yttertøy ved inngangsdøren, og det er god plass til skoskap eller kommode.

Stue:
Stuen har store vindusflater mot grøntområdet og utgang til den innglassede balkongen. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. Radiatorene er tilknyttet fjernvarmeanlegget, og enkelte er kledd med spiler og serviceluker for justering.

Innglasset balkong:
Den overbygde balkongen vender mot sørvest og har spaltegulv av terrassebord over membran. Rekkverket har glassfelt med skyvevinduer i glass som kan åpnes. Utenfor glassfeltene i front er det montert motorisert solskjerming, og balkongen har dobbel stikkontakt.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen fra Epoq ble montert i 2025 og har glatte fronter, laminat benkeplate og kompositt kjøkkenkum. Det er belysning under overskapene og integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap med kjøl og frys. Kjøkkenventilator har avtrekk ut. Det er montert Waterguard under kjøkkenkummen og ved oppvaskmaskinen, og varmtvannsbereder fra 2025 er plassert i benkeskapet. Ved vinduet er det plass til en liten spiseplass.

Soverom:
Hovedsoverommet har laminat på gulvet, malte veggflater og vindu mot balkongsiden. Rommet har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning, og oppvarmes med radiator.

Soverom 2:
Det andre soverommet har tilsvarende overflater med laminat og malte vegger. Rommet har plass til seng, skrivebord og oppbevaring, og egner seg som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad/vaskerom:
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser og malte flater på veggene, samt malt innvendig tak med downlights. Innredningen består av servantinnredning med benkeplate og

servant, speil med integrert belysning, vegghengt toalett med innbygget sisterne med safetybag, samt dusjhjørne med dusjopplegg på vegg og glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og elektrisk avtrekksventilasjon. Våtrommet har plastsluk og smøremembran utført i 2025.

Overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.

Lagring:
Det medfølger to boder utenfor leiligheten: én bod på 8 m² på felles loft og én bod på 4 m² i felles kjeller.

Følgende forhold er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) og/eller tilstandsgrad 3 (TG3) i vedlagte tilstandsrapport:

TG2. Vesentlige avvik:
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Ytterdører
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendige vannledninger
- Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Se vedlagte tilstandsrapport for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt eventuelle kostnadsestimater for utbedring.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Tilstandsgrad (TG) er et uttrykk for hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. Med TG2 menes det at bygningsdelen har vesentlig avvik. Bygningsdelen kan 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. TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

For ytterligere opplysninger om vedlikehold/standard og mangler, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i tilstandsrapport og egenerklæring.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått.

Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Ullerål østre, like ved Hønengata. Her bor du med gangavstand til hverdagens viktigste gjøremål, omgitt av grønne fellesarealer og en hyggelig lekeplass på borettslagets felles tomt.

Beliggenheten er praktisk i det daglige. Både Ullerål barneskole og Hov ungdomsskole ligger en kort spasertur unna, og i nærområdet finnes flere barnehager, deriblant Hov barnehage og Espira Hovsmarka. Dagligvarehandelen gjøres enkelt med både Kiwi Hønengata og Coop Mega innen en kort gåtur fra leiligheten. For et bredere utvalg av forretninger, spisesteder og servicetilbud ligger Hønefoss sentrum med Kuben kjøpesenter en kort sykkeltur eller biltur unna.

For friluftsliv og rekreasjon byr området på flotte muligheter året rundt. Både Hovsmarka med sine fine skogsstier og friområdet ved Hovsenga langs elven ligger i nærområdet og innbyr til fine gåturer og løpeturer. For organisert idrett og aktivitet finnes det ballbinge ved barneskolen, idrettshall ved ungdomsskolen og treningssenter like i nærheten. Kollektivtilbudet er godt ivaretatt med bussholdeplass i Hønen allé kun en kort gåtur unna, samt Hønefoss stasjon en kort kjøretur unna for videre reiser.

Bebyggelse
Borettslaget består av en treetasjes blokk med kjeller og loft, til sammen 30 3 og 4-roms leiligheter.
Murhus, etterisolert og kledd med stålkassetter, takstein på tak.
Fasader med beslag samt utvidelse av balkongene, utskifting tak, drenering i 1998.
Porttelefonanlegg i 2003 og innglassing av balkonger ca 2012. Koblet til fjernvarme. Borettslaget har malt i kjeller.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Se www.ringerike.kommune.no for opplysninger om barnehager, skoler og fritidstilbud i kommunen.
Skolekrets: Ullerål og Hov.

Adkomst
Fra sentrum kjør Hønengt. oppover forbi Shell, andre vei til høyre er Hønen Alle, blokken ligger da på høyre hånd, denne leiligheten ligger i oppgang B, merket til fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Hønen allé (linje 103, 113, 232) ca. 1 min / 0,1 km unna. Hønefoss stasjon med togforbindelse (linje F4) ligger ca. 2,5 km unna.
Se www.brakar.no for utfyllende informasjon om avganger og holdeplasser.

Byggemåte
For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

Bygning:
Bygningen er oppført i mur- og betongkonstruksjon og står på støpt grunnmur. Borettslaget består av en boligblokk over tre etasjer, kjeller og loftsetasje, oppført i 1956 med til sammen 30 leiligheter. Yttervegger er oppført med lettbetongblokker, etterisolert og kledd med stålkassetter. Murte delevegger i teglstein mellom leilighetene. Etterisolering av yttervegger og nye fasader med stålkassetter og beslag ble utført i 1998. Etasjeskillere er støpte betongdekker. Støpt gulv i kjeller.

Tak:
Saltakkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein. Kaldt loft. Ny taktekking ble lagt i 1998. Takrenner med nedløp og beslag.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1987. Skyvevinduer i glass på balkong.

Dører:
Ytterdør som lakkert brann- og lyddør (B30, dB38). Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 1987. Innvendige dører er malte, glatte dører.

Trapper/adkomst:
Felles oppgang med vinylbelegg på gulv, malte murvegger og malt betonghimling. Støpt trapp med vinyl på inntrinn, håndløper på vegg og lakkert metallrekkverk.

Balkong/terrasse:
Innglasset balkong mot sørvest på 10 m². Overbygget balkong oppført som stål- og betongkonstruksjon. Balkongene ble utvidet i 1998 og innglasset i 2012. Balkongen har støpt gulv tekket med PVC-sveisemembran, pålagt lekter med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk med glassfelt samt skyvevinduer i glass. Motorisert solskjerming utenfor glassfelt i front av balkong. Dobbelstikkontakt.

VVS-installasjoner:
Synlig hovedvannledning i metall inn til leiligheten med stoppekran. Synlige vannføringer i plast rør-i-rør med åpen fordeling i baderomsinnredning. Montert Waterguard i skap under kjøkkenkum og ved oppvaskmaskin. Synlige avløpsrør i plast, tilkoblet soil hovedstamme. Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk, opplyst fra 2025. Plastsluk og smøremembran i våtsoner, opplyst fra 2025.

Ventilasjon:
Ventilasjonen består av naturlig og mekanisk ventilasjon. Frisk tilluft tilføres gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller ved lufting. Våtrom har avtrekksventilasjon. Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Vannbåren varme fra sentralvarmeanlegg, tilkoblet fjernvarme for oppvarming og varmt forbruksvann. Vannbåren varme er ført til radiatorer i leiligheten, hvor enkelte radiatorer er kledd med spiler og luker for adkomst til justering og lufting. Røykvarsler og brannslukningsapparat. Altibox for TV og internett. Ny porttelefon fra 2022.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Skjult og åpent elektrisk anlegg. Det er fremlagt samsvarserklæring fra Espegard Elektro AS datert 11.09.2026 for rehabiliteringsarbeider i leiligheten, hvor det opplyses at tre eksisterende tilførsler og noe røranlegg er benyttet på nytt, mens det øvrige anlegget er nytt.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Rehabilitering av det elektriske anlegget i leiligheten, utført av Espegard Elektro AS

2025:
- Oppgradering av bad/vaskerom med nye overflater, innredning, varmekabler, membran og nytt sluk
- Ny kjøkkeninnredning fra Epoq med integrerte hvitevarer, laminat benkeplate og kompositttkum

- Ny varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk
- Nye innvendige gulvoverflater (laminat)
- Innvendige overflater på vegger og himlinger sparklet og malt

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2024:
- Etablering av brannvarslingsanlegg

2020:
- Bygging av garasjer

2012:
- Bygningsmessig rehabilitering, herunder innglassing av balkonger

1998:
- Rehabilitering med etterisolering av yttervegger, nye fasader, ny taktekking, drenering og utvidelse av balkonger

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:
2025:
- Nylagt og oljet platting på terrasse
- Nye innerdører, foringer, lister og spiler

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for anmeldte bygningsarbeid på gnr. bnr. Hov A/L, Hønen Alle I den 11.02.1965. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for vedlikehold/nye balkonger, datert 30.07.1999.
- Ferdigattest for fasadeendring/ ombygging, datert 02.07.2013.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1954. Det bemerkes at en dør mellom kjøkken og soverom som fremkommer på de opprinnelige tegningene, er kledd igjen i dagens planløsning.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet. Vannbåren varme fra sentralvarmeanlegg med radiatorer i leiligheten. Elektriske varmekabler på bad.

Vi ber interessenter gjøre seg kjent med hvilke beboelsesrom som eventuelt ikke har elektrisk oppvarming. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.
Informasjon strømforbruk: Det er ikke bestilt Norgespris på strøm for denne eiendommen.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd grønn C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har en regnskapspost for TV/internett i resultatregnskapet, budsjettert til kr 18 000 for 2026.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette. Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Ved utleie av hele eller deler av boligen anbefaler vi å ta kontakt med Skatteetaten for vurdering av eventuelle skattemessige konsekvenser.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Radon
Det er ikke utført radonmåling, og det er heller ikke krav til dette så lenge boligen ikke leies ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Boligen ligger i et område med usikre radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og omfattes av reguleringsplan 25-02 - Kvartalet Hønengt. - Hønen Alle - Halvdan Svartesgt. - Dronning Ragnhildsveg
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fåes ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 647 808 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 591 233 for 2024.
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andel felles formue
Kr 62 583 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Er selger næringsdrivende kan megler formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Fra og med 1. juli 2025 kan megler ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1 sin «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta gjerne en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Det foreligger forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og øvrige medlemmer i Ringbo BBL. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, eller fem hverdager dersom det foreligger skriftlig forhåndsvarsel. Forkjøpsretten annonseres på forretningsførers nettsider.
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper.

Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier
Morten Larsen

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (GNR 86, BNR 433):

1954/3172-1/23 14.12.1954 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

1959/2777-20/23 22.10.1959 SKJØNN
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Refusjonsplikt til kommunen.
Overført fra gnr 86 bnr 257
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2014/1068502-1/200 04.12.2014 ** DIVERSE PÅTEGNING
Refusjonsplikt frafalt

1959/2777-21/23 22.10.1959 SKJØNN
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Refusjonsplikt til kommunen.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2014/1068502-1/200 04.12.2014 ** DIVERSE PÅTEGNING
Refusjonsplikt frafalt

2020/3526295-1/200 22.12.2020 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 11 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND
ORG.NR: 937 889 275
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen

Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri. Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger
Andelseier kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av det offentlige samt arbeidsgivere, der formålet er å leie ut til ansatte såfremt dette fremkommer av vedtektene.
Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.
Noe tekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til fastpris kr 50 000,-.
I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 13 425,-, for oppgjør kr 9 900,-, for markedsføringspakke kr 27 900,-, for innhenting av kommunale opplysninger kr 950,-, kr 3 900,- pr. visning utover de to første som er gratis, innfrielse av heftelser kr 950,- pr. stk., for grunnboksutskrifter kr 550,-, for utskrift av heftelser kr 290,-, samt kr 2 800,- i garantipremie. Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker vederlag kr 15 000,- for medgått arbeidstid. I tillegg kommer de utlegg og vederlag megler har hatt i oppdragstiden. Alle priser er oppgitt inklusive mva.
I forbindelse med oppdraget tilbyr vi produkter og tjenester fra Fremtind Forsikring, HELP, Meglerfront, Vend Marketplaces (Finn.no)og SpareBank1 Ringerike Hadeland.

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse.

Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Konferer megler om regler for dyrehold.

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 2 150 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Norm AS v/Daniel Torgersbråten den 11.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: VB Randsfjord&Ødegård
Beskrivelse av arbeidet: Nytt sluk, sisterne, la opp vann til vask, vaskemaskin, do og dusj, monterte veggboks og dusj-armatur, monterte do, monterte kran til baderomsvask, ny varmtvannsbereder under kjøkkenbenk.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Holths Bygg & Eiendom AS
Beskrivelse av arbeidet: Membran på baderom. Utdrag fra FDV: Vegg: Vi primet underlag av gipskasse innbygging av wc og betong før vi startet med membransmøringen. Gulv: • Gulv var ferdig støpt med nedsenk dusjsone og noe fall på hovedgulv med noe fall mot dusjsone. • Det ble målt fra underkant terskel til overkant sluk mer enn 25mm , men det ble smurt membran med oppkant på sokkel terskel (Bassengløsning) Generelt ble det også smurt membran fra gulv med fiberduk opp på vegger for sokkelflis Membran: • Det er benyttet Mira sin smøremembran på badet, dette er Sintef Godkjent.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Espegard Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Utført all elektroarbeid i leiligheten. På våtrom er det lagt strøm til og montert elektrisk avtrekk, lysspeil, downlights i tak, varmekabler og stikkontakter.

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Flislegging (gulv, dusjhjørne, sokkelflis)

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Jeg sparklet og malte badet selv. Veggene er helsparklet med våtromssparkel og våtromsmaling. Himling er lektet ned, gipset, strimlet og våtromsmalt.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Sluk fornyet av VB Randsfjord&Ødegård AS.
Det ble også gjort membran på gulv og vegger. Arbeid gjort av Holths Bygg & Eiendom AS.
Utdrag fra FDV:
Vegg:
Vi primet underlag av gipskasse innbygging av wc og betong før vi startet med membransmøringen.
Gulv:
• Gulv var ferdig støpt med nedsenk dusjsone og noe fall på hovedgulv med noe fall mot dusjsone.
• Det ble målt fra underkant terskel til overkant sluk mer enn 25mm , men det ble smurt membran med oppkant på sokkel terskel (Bassengløsning) Generelt ble det også smurt membran fra gulv med fiberduk opp på vegger for sokkelflis
Membran:
• Det er benyttet Mira sin smøremembran på badet, dette er Sintef Godkjent.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: VB Randsfjord&Ødegård
Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken: Lagt vann og avløp til kjøkkenvask, oppvaskmaskin, benkebereder, waterguard under vask. Baderom: Nytt sluk, sisterne, la opp vann til vask, vaskemaskin, do og dusj, monterte veggboks og dusj-armatur, monterte kran til baderomsvask.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Espegard Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Monterte elektrisk avtrekk på bad. Dette er avklart med styret i borettslaget på forhånd.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Monterte et flexirør for avtrekk fra kjøkkenvifte og ut i eksisterende ventilluke i yttervegg. (Til høyre for kjøleskap)

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja.
Da jeg overtok leiligheten fulgte det med en Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet av Krøderen Elektro iht NEK 405-2: 2020 avsnitt 8, utført 12.11.2024.
Her var det naturligvis flere el-avvik da dette var et oppussingsobjekt.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Espegard Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Alle feil og mangler utbedret.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Espegard Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Nye sikringer, ny hovedsikring, flere nye kurser, downlights i inngang, bad og kasse i stue, nye taklamper i stue, begge soverom, kjøkken, ny benkebelysning på kjøkken, nye stikkontakter, varmekabler på baderom, elektrisk avtrekk på baderom og nye brytere

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Alt under er gjort av meg (tømrer) Alle veggflater i leiligheten utenom om inngang er grunnet, helsparklet og malt. Inngang er gipset, strimlet og malt. Tak er malt. Nytt gulv Nylagt og nyoljet platting på terrasse. Nye dører, foringer og lister. Nye spiler. Nytt kjøkken fra epoq og nye hvitevarer - montert alt selv.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 (sparebank1.no/forsikring) for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som

gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar inntil kr 3.500,- i honorar ved formidlet Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 25.9.2026
- Egenerklæringsskjema datert 10.9.2026
- Energimerking datert 7.9.2026
- Borettslagets ordensregler og vedtekter

Følgende dokumenter kan fås ved henvendelse til megler:
- Reguleringsplan/-bestemmelser
- Grunnboksutskrift på andel og på eiendommen
- Ferdigattest
- Regnskap, årsberetning, referat fra siste generalforsamling og kommunale opplysninger

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

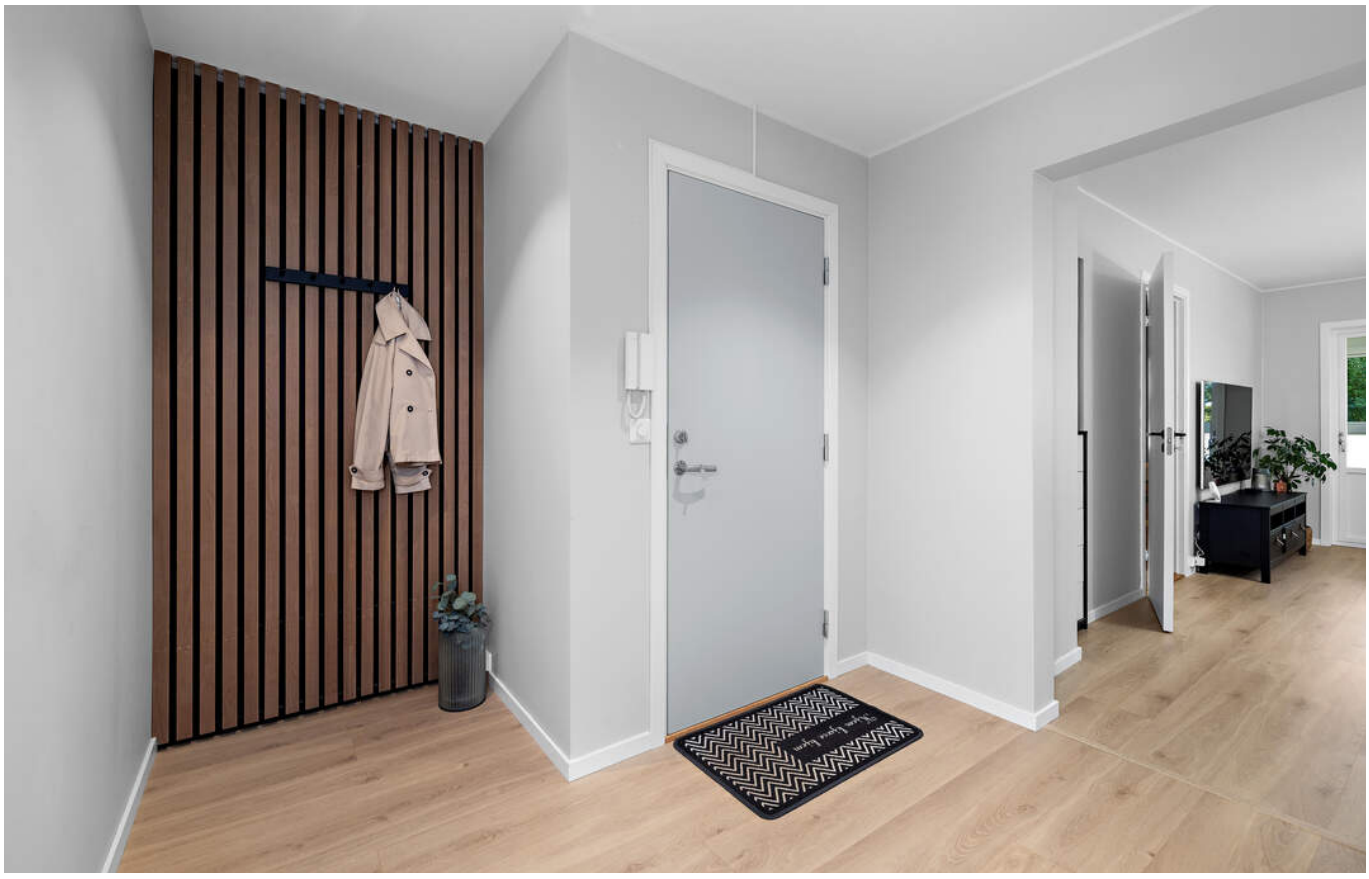
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Marit Engensbakken
Eiendomsmegler
Telefon: 900 50 297
E-post: marit@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike
Postboks 317
3502 HØNEFOSS
Org. nr. 953376040

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.















































Plantegning



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HØNEN ALLE 1E

Nabolaget Ullerål østre/Hov - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hønen allé	Linje 103, 113, 232	1 min / 0.1 km
Hønefoss stasjon	Linje F4	5 min / 2.5 km
Oslo Gardermoen		56 min

SKOLER

Ullerål skole (1-7 kl.)	457 elever, 22 klasser	5 min / 0.4 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.)	296 elever, 12 klasser	10 min / 0.9 km
Ringerike videregående skole	684 elever, 29 klasser	5 min / 2.1 km
Hønefoss videregående skole	675 elever, 44 klasser	8 min / 3.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ringerike Kommune Ullerål skole	4 min
Coop Mega Hønefoss	4 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

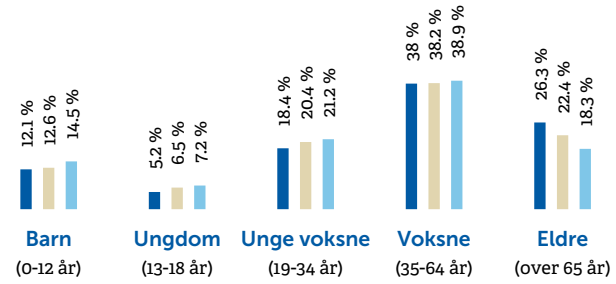
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ullerål østre/Hov	1 038	637
Hønefoss	16 880	9 053
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hov barnehage (0-5 år)	74 barn	8 min / 0.7 km
Espira Hovsmarka barnehage (1-5 år)	79 barn	10 min / 0.9 km
Ullerål barnehage (1-5 år)	31 barn	14 min / 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hønengata	PostNord	6 min / 0.5 km
Coop Mega Hønefoss	Post i butikk, PostNord	7 min / 0.7 km

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 91/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 83/100

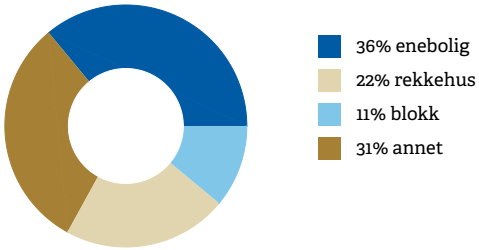
GATEPARKERING

Lett 83/100

SPORT

Ullerål skole ballbinge Ballspill	**4 min** 0.3 km
Hov ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	**10 min** 0.9 km
Sporty24 Hønefoss Express	**4 min**
Sporty24 Hønefoss	**21 min**

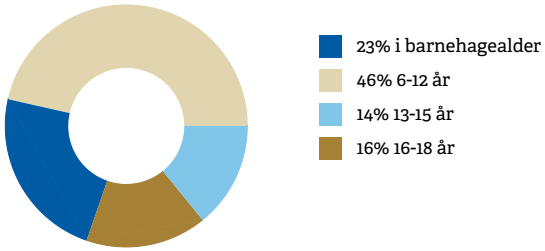
BOLIGMASSE



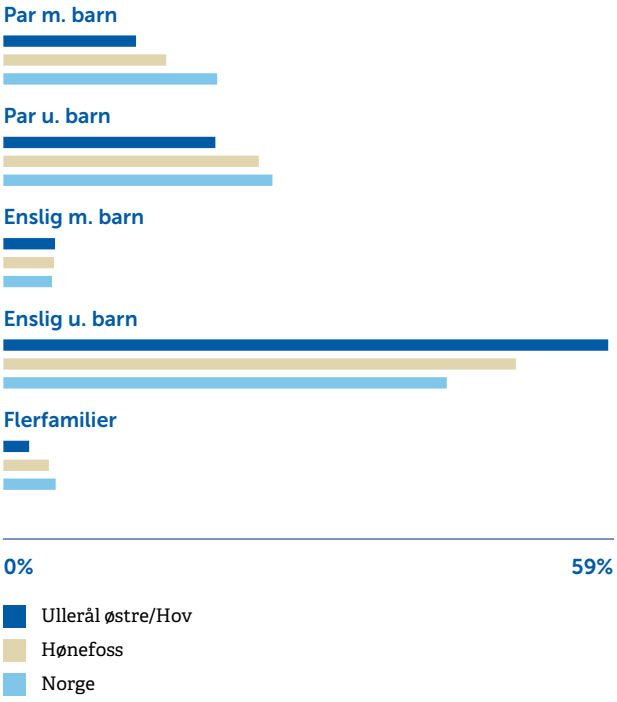
VARER/TJENESTER

Kuben Senter	**6 min**
Vitusapotek Hønefoss	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

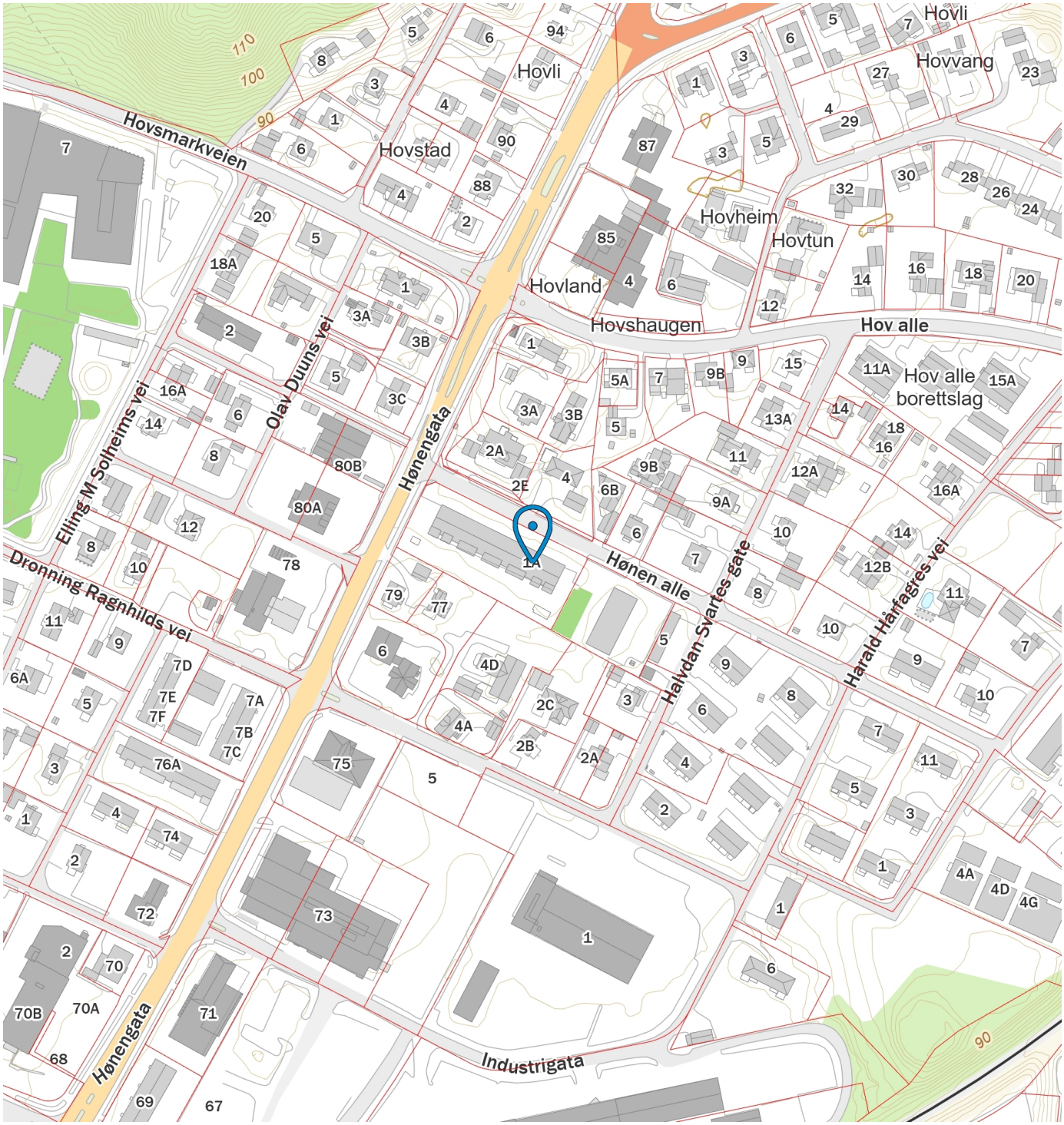


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**15%**	**9%**
Enke/Enkemann	**8%**	**4%**

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





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 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hønen alle 1E , 3515 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 86, bnr. 433
Andelsnummer 4

Markedsverdi

2 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21108-1910 **Eiendomsverdi ref nr:** GZ3448

Autorisert foretak: Norm AS **Sertifisert Takstingeniør:** Daniel Sætrang Torgersbråten

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Daniel Sætrang Torgersbråten

daniel@norm.as

957 79 366

NITO

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hønen alle 1E , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 433
3305 RINGERIKE

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hønen alle 1E , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 433
3305 RINGERIKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hønen alle 1E , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 433
3305 RINGERIKE

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendom beliggende i etablert boligområde nær Hønengata. Gangavstand til skoler, barnehager, caféer, dagligvarebutikker og diverse forretninger. Flotte tur- og fritidsmuligheter i området med blant annet Hovsmarka og Hovsenga.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Borettslaget består av boligblokk med tre etasjer, kjeller og loftsetasje. Til sammen innholdet blokken 30 leiligheter, der leilighetene i 1. etasje opprinnelig er 3-roms og leiligheter i 2. - og 3. etasje opprinnelig er 4-roms. I kjeller og loftsetasje er det boder for leiligheter. Gjeldene leilighet ligger i 1. etasjeplan.

Boligblokken ble bygd i 1956 og er oppført som en mur- og betongkonstruksjon.
Støpt grunnmur og støpt gulv for kjeller. Yttervegger med lettbetongblokker, etterisolert og kledd med stålkassetter. Det er støpte etasjeskillere og murte delevegger i teglstein mellom leiligheter.
Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldt loft, tekket med betong takstein og takrenner med nedløp og beslag.

Felles oppgang med vinylbelegg på gulv, malte murvegger og malt betonghimling.
Støpt trapp med vinyl på inntrinn, håndløper på vegg og metall rekkverk i lakkert utførelse. I kjeller og på kaldt loft er det boder for leiligheter.

Av arbeider gjort i regi av borettslaget er det blant annet utført følgende:
-Etterisolering av yttervegger og nye fasader med stålkassetter og beslag i 1998.
-Ny taktekking i 1998.
-Drenering i 1998.
-Utvidelse av balkonger i 1998, samt at de ble innglasset i 2012.
-Tilkobling til fjernvarmeanlegg for oppvarming og varmt forbruksvann.
-Ny porttelefon i 2022.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 59 m².
Innglasset balkong mot sørvest.

STANDARD:
Leiligheten fremstår med god standard. Fin planløsning. Det er større oppgraderinger i boligen i 2025.
Oppvarming består av vannbåren varme og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og åpent/skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt i borettslaget for tomt med blokk og garasjeanlegg. Opparbeidet med asfaltert parkeringsplass for biler og hage med plen, diverse beplantning og sosialt uteområde.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1987.
Ytterdør som lakkert brann- og lyddør. (B30, dB38).
Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 1987.
Overbygget balkong som stål- og betongkonstruksjon. Balkonger ble utvidet i 1998 og innglasset i 2012.
Balkong har støpt gulv, tekket med PVC sveisemembran. På membran er det lagt lekter med spaltegulv av terrassebord.
Rekkverk med glassfelt, samt skyvevinduer i glass.
Motorisert solskjerming utenfor glassfelt i front av balkong.
Dobbelstikk

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat
Overflater er nye i 2025.
Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Vegger: Malte glatte flater.
Himlinger: Malte glatte flater.
Overflater er sparklet/ overmalt i 2025.
Etasjeskiller som betongdekke.

Boligen ligger i område med usikre radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.
Innvendige dører er malte glatte dører.
Selger har ikke kjennskap til skadedyr i boligen.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet har flis på vegg og malte flater. Himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremmebran i våtsoner.
Sluk og tettesjikt er opplyst fra 2025.
Klemming er oversmurt og er derfor ikke mulig for besiktigelse/ kontroll.
Bilder av sluk og mansjett er fremvist.
Servantinnredning med benkeplate og servant. Speil. Integrert belysning i speil. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg. Glassdører til dusj.
Selger fremviser bilder av innbygget sisterne med safetybag.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Epoq montert i 2025 med glatte fronter, laminat benkeplate og kompositt kjøkkenkum.
Belysning under overskap.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig metall hovedvannledning inn til leilighet med stoppekran.
Synlige vannføringer i: Plast rør i rør med åpen fordeling i baderomsinnredning.
Selger opplyser: Det er montert Waterguard i skapet under kjøkkenkummen og ved oppvaskmaskinen.
Synlige avløpsrør i: Plast, tilkoblet soil hovedstamme.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hønen alle 1E , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 433
3305 RINGERIKE

Beskrivelse av eiendommen

lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk, opplyst fra 2025
Vannbåren varme fra sentralvarmeanlegg, tilkoblet fjernvarme.
Vannbåren varme går til radiatorer i leiligheten.
Enkelte radiatorer er kledd med spiler og luker for adkomst til justering og lufting av anlegget.
Sikringsskap plassert i gang.
Sikringsskap med automatsikringer for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

Samsvarserklæring for gjeldene arbeider er fremvist:
Rehab leilighet. 3 eksisterende tilførsler er benyttet opp igjen. Samt noe røranlegg. Utover dette er alt nytt.
Espegard Elektro AS - Datert 11-09-2026.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat
Altibox for TV og internett.
Porttelefon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m²
Totalpris	2 300 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 100 000

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

Det bemerkes at dør mellom kjøkken og soverom fremkommer på byggemeldte tegninger, men er kledd igjen på befaringen.

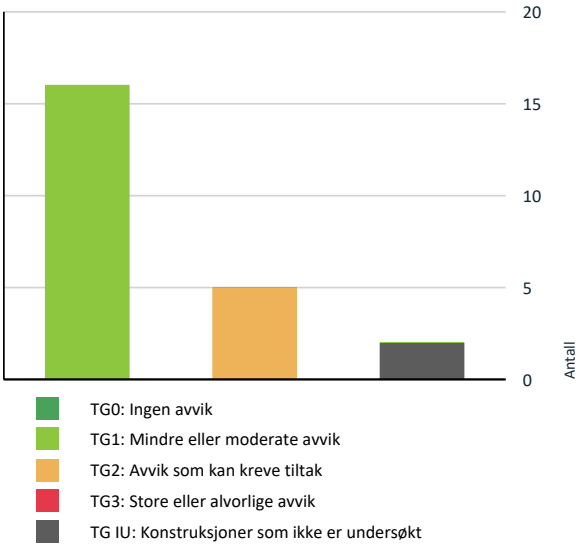
Ferdigattest er gitt - datert 11.02.1965.
Ferdigattest er gitt for fasadeendring - datert 02.07.2013.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hønen alle 1E , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 433
3305 RINGERIKE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hønen alle 1E , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 433
3305 RINGERIKE

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hønen alle 1E , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 433
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1956

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1987.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

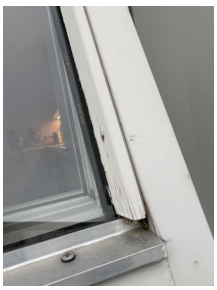
• Tettelister/pakninger var harde/sllitt.

• Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på isolerglass tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør som lakkert brann- og lyddør. (B30, dB38).
Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 1987.

Vurdering av avvik:

• Tettelister for terrassedør var harde/slitt.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på isolerglass er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for strakstiltak siden dører fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hønen alle 1E , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 433
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overbygget balkong som stål- og betongkonstruksjon. Balkonger ble utvidet i 1998 og innglasset i 2012.
Balkong har støpt gulv, tekket med PVC sveisemembran. På membran er det lagt lekter med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk med glassfelt, samt skyvevinduer i glass.
Motorisert solskjerming utenfor glassfelt i front av balkong.
Dobbelstikk

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat
Overflater er nye i 2025.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Vegger: Malte glatte flater.
Himlinger: Malte glatte flater.
Overflater er sparklet/ overmalt i 2025.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller som betongdekke.
Avhendingslova krever at det måles etter skjevheter i to relevante rom for hver etasje. Målingene er stikkprøvebasert og er begrenset av møbler/invetar o.l. ved befaring. Det kan derfor være større skjevheter enn det som er registrert. Det kan heller ikke utelukkes skjevheter i rom som ikke er målt.

Etasje:
- I / På stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 6 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 8 mm.
-I / På kjøkken ble det målt høydeforskjeller på ca. 9 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 15 mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Ved legging av nye gulvflater må det kunne påregnes mindre opprettinger.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i område med usikre radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

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

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

TG 1 Innvendige dører

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hønen alle 1E , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 433
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger har ikke kjennskap til skadedyr i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Selger fremviser bilder/ detaljebilder av membran/ tettesjikt som er opplyst utført av faglærte i 2025.
Vegger i våtsoner er smurt med smøremmebran og øvrige veggflater er sparklet med våtromssparkel og malt med våtromsmaling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte flater. Himlingen har malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet utenfor nedsenket dusjsone har fall under 1:100. I slike tilfeller skal membranen ha en oppkant på minst 15mm over ferdig gulv ved terskel. Selger fremviser bilder av beslag under terske som sikrer oppkant ved dør.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hønen alle 1E , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 433
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremmebran i våtsoner.
Sluk og tettesjikt er opplyst fra 2025.
Klemming er oversmurt og er derfor ikke mulig for besiktigelse/ kontroll.
Bilder av sluk og mansjett er fremvist.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Servantinnredning med benkeplate og servant. Speil. Integrert belysning i speil. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med dusjopplegg på vegg. Glassdører til dusj.
Selger fremviser bilder av innbygget sisterne med safetybag.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Betong.
Stikkprøvebasert. Fuktsøk/fuktmåling på overflater er gjennomført uten å måle avvik. Fuktsøk/fuktmåling på overflater kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hønen alle 1E , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 433
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport






KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Epoq montert i 2025 med glatte fronter, laminat benkeplate og kompositt kjøkkenkum.
Belysning under overskap.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig metall hovedvannledning inn til leilighet med stoppekran.
Synlige vannføringer i: Plast rør i rør med åpen fordeling i baderomsinnredning.
Selger opplyser: Det er montert Waterguard i skapet under kjøkkenkummen og ved oppvaskmaskinen.

Vurdering av avvik:
• I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system. Ved lekkasje på rør vil vann kunne renne ut i kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres tetting mellom innerrør og ytterrør for rør-i-rør system på utsatte steder.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hønen alle 1E , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 433
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast, tilkoblet soil hovedstamme.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk, opplyst fra 2025

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme fra sentralvarmeanlegg, tilkoblet fjernvarme.
Vannbåren varme går til radiatorer i leiligheten.
Enkelte radiatorer er kledd med spiler og luker for adkomst til justering og lufting av anlegget.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Gjelder vannføringer og radiatorer.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i gang.
Sikringsskap med automatsikringer for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Hønen alle 1E , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 433
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Samsvarserklæring for gjeldene arbeider er fremvist:
Rehab leilighet. 3 eksisterende tilførsler er benyttet opp igjen. Samt noe røranlegg. Utover dette er alt nytt.
Espegard Elektro AS - Datert 11-09-2026.



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Altibox for TV og internett.
Porttelefon.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Hønen alle 1E , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 433
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
81 m²/59 m²	Kr 2 150 000
Boligbygg med flere boenheter : Gang, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Innglasset balkong, 2 Bod	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.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 100 000

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		**2 300 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	62 583
Fradrag for andel felles gjeld	-	212 073
Konklusjon markedsverdi		**2 150 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger gitt i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Hønen alle 1E , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 433
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

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.		18 000
Felleskostnader inkl. betjening av fellesgjeld.	Kr.		90 900
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**109 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	800 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 100 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 100 000**

Hønen alle 1E , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 433
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

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

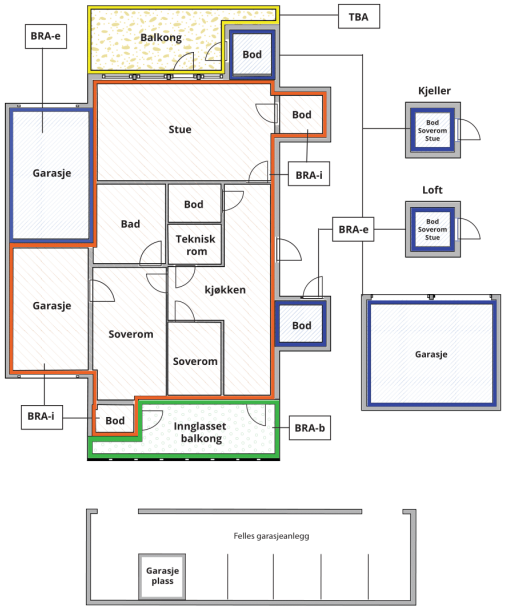
Hva er måleverdig areal?

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.

Hønen alle 1E , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 433
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	59		10	69	
Felles loft		8		8	
Felles kjeller		4		4	
SUM	**59**	**12**	**10**		
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

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

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 2,39 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det bemerkes at dør mellom kjøkken og soverom fremkommer på byggemeldte tegninger, men er kledd igjen på befaringen.

Ferdigattest er gitt - datert 11.02.1965.
Ferdigattest er gitt for fasadeendring - datert 02.07.2013.

Nyere håndverkstjenester

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

Hønen alle 1E , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 433
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Daniel Sætrang Torgersbråten	Takstingeniør
	Morten Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	86	433		0	3314 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hønen alle 1E

Hjemmelshaver
Hov Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954496007		Ringbo	Larsen Morten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
4	62 583	*31.12.2025*	212 073	*31.08.2026*

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Boligbebyggelse - nåværende.

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/sameiets styre og/eller generalforsamling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	10.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hønen alle 1E , 3515 HØNEFOSS
Gnr 86 - Bnr 433
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

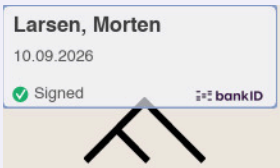
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Morten Larsen
Boligen Hønen Alle 1E 3515 Hønefoss 3305-86/433/0/0	• Boligen ble kjøpt 2025 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: VB Randsfjord&Ødegård

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sluk, sisterne, la opp vann til vask, vaskemaskin, do og dusj, monterte veggboks og dusj-armatur, monterte do, monterte kran til baderomsvask, ny varmtvannsbereder under kjøkkenbenk.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Holths Bygg & Eiendom AS

Beskrivelse av arbeidet: Membran på baderom. Utdrag fra FDV: Vegg: Vi primet underlag av gipskasse innbygging av wc og betong før vi startet med membransmøringen. Gulv: • Gulv var ferdig støpt med nedsenk dusjsone og noe fall på hovedgulv med noe fall mot dusjsone. • Det ble målt fra underkant terskel til overkant sluk mer enn 25mm , men det ble smurt membran med oppkant på sokkel terskel (Bassengløsning) Generelt ble det også smurt membran fra gulv med fiberduk opp på vegger for sokkelflis Membran: • Det er benyttet Mira sin smøremembran på badet, dette er Sintef Godkjent.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Espegard Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Utført all elektroarbeid i leiligheten. På våtrom er det lagt strøm til og montert elektrisk avtrekk, lysspeil, downlights i tak, varmekabler og stikkontakter.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging (gulv, dusjhjørne, sokkelflis)

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Jeg sparklet og malte badet selv. Veggene er helsparklet med våtromssparkel og våtromsmaling. Himling er lektet ned, gipset, strimlet og våtromsmalt.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Sluk fornyet av VB Randsfjord&Ødegård AS.

Det ble også gjort membran på gulv og vegger. Arbeid gjort av Holths Bygg & Eiendom AS.
Utdrag fra FDV:
Vegg:
Vi primet underlag av gipskasse innbygging av wc og betong før vi startet med membransmøringen.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Gulv:
• Gulv var ferdig støpt med nedsenk dusjsone og noe fall på hovedgulv med noe fall mot dusjsone.
• Det ble målt fra underkant terskel til overkant sluk mer enn 25mm , men det ble smurt membran med oppkant på sokkel terskel (Bassengløsning) Generelt ble det også smurt membran fra gulv med fiberduk opp på vegger for sokkelflis

Membran:
• Det er benyttet Mira sin smøremembran på badet, dette er Sintef Godkjent.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: VB Randsfjord&Ødegård

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken: Lagt vann og avløp til kjøkkenvask, oppvaskmaskin, benkebereder, waterguard under vask. Baderom: Nytt sluk, sisterne, la opp vann til vask, vaskemaskin, do og dusj, monterte veggboks og dusj-armatur, monterte kran til baderomsvask.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Espegard Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Monterte elektrisk avtrekk på bad. Dette er avklart med styret i borettslaget på forhånd.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Monterte et flexirør for avtrekk fra kjøkkenvifte og ut i eksisterende ventilluke i yttervegg. (Til høyre for kjøleskap)

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

Da jeg overtok leiligheten fulgte det med en Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet av Krøderen Elektro iht NEK 405-2: 2020 avsnitt 8, utført 12.11.2024.

Her var det naturligvis flere el-avvik da dette var et oppussingsobjekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Espegard Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Alle feil og mangler utbedret.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Espegard Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye sikringer, ny hovedsikring, flere nye kurser, downlights i inngang, bad og kasse i stue, nye taklamper i stue, begge soverom, kjøkken, ny benkebelysning på kjøkken, nye stikkontakter, varmekabler på baderom, elektrisk avtrekk på baderom og nye brytere

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Alt under er gjort av meg (tømrer) Alle veggflater i leiligheten utenom om inngang er grunnet, helsparklet og malt. Inngang er gipset, strimlet og malt. Tak er malt. Nytt gulv Nylagt og nyoljet platting på terrasse. Nye dører, foringer og lister. Nye spiler. Nytt kjøkken fra epoq og nye hvitevarer - montert alt selv.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Solveig Sjåstad Dato utkjørt: 31.08.26 Side 1 av 2

Hov Borettslag		**Vår ref.:**	111/9	**Fødselsdato eier:**	27.12.2003
Hønen Alle 1 E		**Type:**	BORETTSLAG		
3515 HØNEFOSS		**Eiere:**	Morten Larsen		
Organisasjonsnr:	954 496 007	**Andelsnr:**	4		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 575**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	6 304
	Renter	905
	Avdrag	366

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	212 073	Gjeld siste årsoppg.:	214 258
Klient ajourf. lån:	9 543 044	Klient gj. s. årsoppg.:	9 641 327

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22809310470, SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 31.08.2026: 5.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 49
Saldo per 31.08.2026: 3 098 901
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2050)

Lånenummer: 22809310489, SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 31.08.2026: 5.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 49
Saldo per 31.08.2026: 6 444 143
Andel av saldo: 212 074
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2050)

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kjetil Kolstad
Adresse:	Hemskogveien 8
Postnr/-sted:	3514 HØNEFOSS
Telefon:	Mob.: 92868968
E-post:	kjetil@trommald.no

5: Restanse felleskostnader pr. 31.08.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	214 258	Andre inntekter:	1 731
Annen formue:	62 583	Utgifter:	11 920		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 885
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	4

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1956
Gårds/bruksnr:	86/433

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Solveig Sjåstad Dato utkjørt: 31.08.26 Side 2 av 2

Hov Borettslag	**Vår ref.:**	111/9	**Fødselsdato eier:**	27.12.2003
Hønen Alle 1 E	**Type:**	BORETTSLAG		
3515 HØNEFOSS	**Eiere:**	Morten Larsen		

Organisasjonsnr: 954 496 007

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3477

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86194941

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Sentralfyr		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3	BTA	72
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-		
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.

ORDENSREGLER FOR HOV BORETTSLAG

Vedtatt 14.06.2022

FELLESAREALER:

Ytre orden:

Det utvendige området er felles for alle andelseiere og skal behandles og brukes deretter. Hver enkelt har ansvar for å holde området pent og ryddig ved dugnader og jevnlig å fjerne uønsket søppel som ligger på eiendommen, spesielt ved inngangene. Sigarettsneiper og snuspakker skal kastes i egnet beholder.

Inngangene skal ikke stenges av sykler, sparkstøttinger, barnevogner, rullatorer og lignende. Parkering skal skje på parkeringsplassene. Hvis det skjer skader på biler som har parkert for nær avfallsdunkene, som hindrer renovatørene i å få frem dunkene, har ikke renovatørene ansvar for eventuelle skader på bilene.

Hvis en husstand har mer enn en bil, må de øvrige parkere langs gata. Gjesteparkeringene er beregnet for besøkende.

Området ved avfallsbeholderne skal holdes rent og ryddig. Lokkene skal være lukket, for å holde utøy borte. Pappesker som legges i beholder for papp skal gjøres flate, slik at de opptar minst mulig plass. Poser med matavfall skal ikke pakkes i plast.

Uteplassene/plattingene kan benyttes av alle. Det står en grill på den ene plattingen. Hvis du har besøk må du gjerne ta med gjestene dine ut for å grille. Hvis noen ønsker å sitte på plenen, oppfordrer styret til ikke å sette seg inntil husveggene, eller terrassene, av hensyn til beboerne og privatlivets fred.

De som har parkeringsplass, men som ikke har bil, frigir denne plassen til husstander med mer enn en bil. Plassen føres tilbake til den som har tildelt parkeringsplass den dagen vedkommende anskaffer seg bil. Partene det gjelder inngår avtale om dette. Avtalen opphører hvis vedkommende anskaffer seg egen bil.

Indre orden:

Innvendige trapper inklusive reposene skal holdes ryddige. Sykler, barnevogner, rullatorer og lignende skal ikke hensettes i felles trapper/reposer. Sykler, barnevogner, rullatorer og lignende skal parkeres ute eller i rom avsatt til dette i kjeller. Ganger og fellesrom skal ikke brukes til skrot og kasserte gjenstander. Oppbevaring av sko og tøy i oppgangen er ikke

tillatt. Det er forbudt å bruke fyrstikker eller åpen ild i oppgangene, boder eller fellesrom. Det er kun elektrisk grill som kan benyttes på terrassen. Propanbeholdere skal ikke oppbevares i boligblokka.

Mellom kl. 2300 og 0600 skal det være ro i leilighetene. Det samme gjelder ved bruk av uteplassene. Vi bor sammen, og man må ta hensyn til det.

Det er ikke anledning til å benytte elektriske artikler på loftet, som står tilkoblet strømnettet permanent.

LEILIGHETER

Utvendig:

Sengetøy kan luftes fra terrassen på alle hverdager, fra sidevinduene. Men ikke fra sydenden på terrassen, og heller ikke mot Hønengaten eller lekeplassen (Det siste gjelder oppg. A og E). Utvendige markiser eller persienner skal ikke settes opp uten godkjenning fra styret. Likeledes skal kosmetiske eller bruksmessige endringer godkjennes av styret. Parabol- eller andre antenner er det ikke anledning til å sette opp utenfor leiligheten.

Hvis det er ønskelig med skjerming for sol på terrassens sidevinduer, kan det settes opp innvendig persienner eller henge opp en lys ensfarget gardin.

Innvendig:

Innvendig orden og vedlikehold er andelseiers ansvar. Man skal ta hensyn til naboene og unngå unødvendig støy og bråk. Ved oppussing skal ikke boring og banking foregå etter kl. 2100 på hverdager, kl. 1700 på lørdager. På søn- og helligdager skal ikke slikt arbeid forekomme.

Det er i utgangspunktet forbudt mot dyrehold i borettslaget. Styret kan etter søknad, gi tillatelse i enkelte tilfeller, ved gode grunner for det og når dyreholdet ikke er til ulempe for andre. Dersom slik tillatelse gis, plikter eieren å undertegne kontrakt om dyreholdet. Fastmonterte røykvarslere, brannslokningsutstyr og utstyr til TV/internett, som dekoder, tuner, fjernkontroll med mer følger leiligheten ved salg.

Dersom det foretas endringer eller utbedringer i leilighetens elektriske anlegg, skal det foreligge samsvarserklæring fra elektroinstallatøren. Slik erklæring skal følge leiligheten.

SKADER/TVISTESAKER

Andelseierne og deres hustandsmedlemmer plikter å rette seg etter gjeldende lover, vedtekter og ordensregler. Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår

ved overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet. Tvistespørsmål i slike saker behandles av styret.

DIVERSE

Ved framleie kontakter andelseier styret.

Hvis du slipper inn selgere eller noen som deltar i innsamlingsaksjoner, må du sørge for å følge disse ut.

Disse ordensreglene kan senere suppleres med bestemmelser gitt av styret eller ved vedtak i generalforsamlingen. Generalforsamling holdes årlig innen utgangen av juni måned.

Ordensreglene er fastsatt av styret i Hov borettslag 13.04.2015 og revidert 14.06.22.

Revisjonen 8/6-22 består i at punkt Indre Orden er presisert med tanke på orden i trappeoppgangene.

Kjetil Kolstad Karin Hermansen Bjørg Blakkisrud Astrid Engesli

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter

for **Hov borettslag** org nr 954 496 007

tilknyttet
RINGBO Ringerike og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.11.1954 sist endret den 2. juni 2004.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hov Borettslag tirsdag 24.03.2026 kl. 17:00 - Møterom/ tilfluktsrom i kjeller.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Kjetil Kolstad valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Katrine Amundsen valgt.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Catrine Thorvaldsen Dalen signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 8
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmer: 9

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

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

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

4. BUDSJETT

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

Vedtak:
Budsjettet ble tatt til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Renhold

Sak innmeldt av Catrine Thorvaldsen Dalen:

Melder inn ny sak på dette da det fortsatt er minimal bedring på renholdet av trappene her. Det er ikke rent da de akkurat har vært her å vasket

Vedtak:
Catrine følger opp rengjøringsfirmaet og avtalen som er inngått og tar kontakt med styret hvis det ikke blir bedring.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

Vedtak:
Det ble vedtatt en økning fra i fjor på 4%.

Honorar etter justering for 4% økning blir da:

Styreleder: kr. 56.296

Nestleder: kr. 5.630

Styremedlem: kr. 4.503

Møtegodtgjørelse: kr. 1.126

7. VALG

7.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Tommy Kaare ble valgt for 2 år i 2024 og er dermed på valg i år. Han tar gjenvalg.

Vedtak:
Som styremedlem for en periode på 2 år ble Tommy Kaare valgt.

7.2 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Som varamedlem for en periode på 1 år ble Catrine Thorvaldsen Dalen og Laila Stenbeck valgt.

7.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som valgkomité ble Are Roskifte Leikarnes og Magna Dammen valgt.

7.4 Valg av delegat til Ringbos generalforsamling

Vedtak:
Som delegat til Ringbos generalforsamling ble Kjetil Kolstad valgt.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Hov Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjetil Kolstad (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Catrine Thorvaldsen Dalen (sign.)	25.03.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

INFORMASJON FRA RINGBO BBL SOM FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ringbo BBL
NO 948 321 475 MVA
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Telefon: 32 11 36 00
E-post: firmapost@ringbo.no
www.ringbo.no
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Regnskap Norge
Medlem NBBL

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

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

Husdyrhold må alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting.

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

For å få ytterligere informasjon kontakt styreleder.

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

Hønefoss, januar 2026

Ringbo BBL



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Notater

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 900 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	17 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/6 600/6 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1210260321 / Marit Engensbakken, tlf. 90050297
Hønen alle 1E, 3515 Hønefoss
Andels nr. 4 i Hov brl., org.nr. 954496007

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

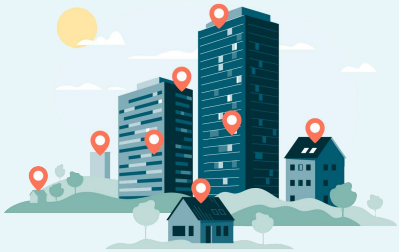
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnr: 1210260321
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.09.2026

Marit Engensbakken
Eiendomsmegler

900 50 297
marit@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike
Postboks 317, 3502 HØNEFOSS

eiendomsmegler1.no