



Velkommen til

Øvre Halsteinrud terrasse 10A
3518 Hønefoss

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Øvre Halsteinrud terrasse 10A
3518 Hønefoss

Trappefri leilighet med alt på et plan | Vestvendt terrasse på ca. 19 m² | Garasjeplass | Skjermet hage | 2 soverom

Velkommen til Øvre Halsteinrud terrasse 10A! Lys og lettstelt leilighet med vestvendt terrasse og garasjeplass.

Leiligheten har en fin beliggenhet i Heradsbygda, med nærhet til fine turområder i marka.
Flislagt entré m/gulvvarme, bad med nyere baderomsinnredning og dusjdører, kjøkken ligger i åpen løsning mot stuen som skaper et fint allrom. Fra stuen er det utgang til vestvendt terrasse og skjermet hage. Romslig gang med skyvedørsgarderobe og 2 soverom.

- Vestvendt terrasse på ca. 19 m².
- Biloppstillingsplasser utenfor leiligheten i tillegg til garasjeplass.
- Flislagt bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 500 000
Omkostninger*	kr	63 850
Totalpris inkl. omk.	kr	2 563 850
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 425
BRA/BRA-I		80/64 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Eierseksjon
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2003
Etasje		1
Energimerking		D

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!



Daniel Ungeheuer
Eiendomsmegler MNEF

971 59 590
daniel@em1ringerike.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 500 000**
Omkostninger*	kr	**63 850**
Totalpris inkl. omk.	kr	**2 563 850**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**2 425**

***Omkostninger**
Kr 62 500 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnboksutskrift
Kr 63 850 Sum omkostninger

Kr 12 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 76 750 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 15 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)
Kr 79 550 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 2 425 pr. mnd. Denne summen gjelder fra 01.01.2027, for øyeblikket er felleskostnadene på kr. 2 250,-.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, vintervedlikehold og tv/internett.

I boligopplysninger mottatt av forretningsfører datert 21.10.2026 opplyses det at nåværende felleskostnader er kr. 2 250,-. Selger opplyser at disse vil øke til kr. 2 425,- fra 1. januar 2027.
Felleskostnadene fordeler seg slik:
Driftskostnader: kr 1 700,-
Tv/internett: kr 550,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Sameiet har per 21.10.2026 ingen registrerte lån.

Offentlige/Kommunale avgifter
Faste kommunale avgifter:
- Abonnementsgebyr vann (kr 1 402,-) og avløp (kr 2 471,-). Totalt kr 3 873,- pr. år.
- Renovasjon kr 5 917,50 pr år.
- Feiing kr 565,- pr. pipeløp.

Variable gebyrer (målt over vannmåler)
- Kloakkavgift kr 62.89/pr. m3- Vannavgift kr 35.20 /pr. m3
- Vann- og kloakk til sammen kr 98.09 pr. m3.

Følgende gjelder for eiendomsskatt:
- Skattesatsen for bolig- og fritidseiendommer er nedjustert til 1,5 promille, det gis et bunnfradrag på kr 400.000,- pr. godkjente boenhet og boliger oppført etter 2022 fritas for eiendomsskatt.

Kommunal eiendomsskatt: kr 1 776 pr. år for 2026

Andre utgifter
Innboforsikring.
Oppvarming.

Registerbetegnelse
Gnr. 58, bnr. 76, snr. 5 i Ringerike kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Halsteinrudlia Sameie er et eierseksjonssameie (org.nr. 990 268 126) beliggende i Ringerike kommune (gnr. 58, bnr. 76). Sameiet består av 12 like andeler fordelt på seksjonsnummer 1–12 i 4-mannsboliger. Forretningsførsel utføres av Ringbo BBL.

Informasjon fra ordinært årsmøte 19.03.2026:
- Årsregnskap for 2025 og styrets forslag til disponering av årets resultat ble godkjent.
- Budsjett for 2026 ble tatt til orientering.
- Styret tar en gjennomgang av eksisterende avtale for snømåking/strøing og vurderer innhenting av tilbud fra andre leverandører.
- Styrehonorar ble vedtatt med kr 18 000,- til intern fordeling for foregående periode.

Vedlikehold og prosjekter:
- Planlagte tiltak: Maling av boliger (selger opplyser at dette arbeidet ble ferdigstilt ila sommeren) og bytte av søppelskur.
- Utførte tiltak: Det er utført arbeid foran garasjene til nr. 8 for å hindre vannansamling (2025). På ekstraordinært årsmøte 15.05.2024 ble det vedtatt innkjøp av seriekoblede røykvarslere til alle seksjoner som et brannsikringstiltak.

Fasiliteter og fellesarealer:
Sameiet har felles søppelkasser/søppelskur og fellesdører til loft og kjeller. Fellesarealene omfatter interne veier, biloppstillingsplasser, fellesparkering for gjester og grøntarealer.

Bruk og ordensregler:
- Endringer på fasade og utearealer: Seksjonseier må søke styret om tillatelse til inngrep i yttervegger eller utearealer, som oppsetting av markiser, plattinger, levegger, parabolantenne eller varmepumpe. Utvendige persienner skal være grå, og markiser skal være grå med hvite striper.
- Veranda: Skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Grilling: Tillatt kun på bakkeplan, under forutsetning av at det tas hensyn til brannfare og naboer.
- Støy og oppussing: Hamring, boring og annet støyende arbeid skal utføres til tider med minst mulig sjenanse for naboer, og naboer skal varsles i forkant. Støyende arbeid bør unngås på søndager og helligdager. Ved oppussing som krever rørlegger- eller elektroarbeid skal det benyttes godkjente håndverkere.
- Avfall: Søppelkasser er kun beregnet for husholdningsavfall. Annet avfall skal leveres til gjenvinningsstasjon. Mat må ikke legges ut på sameiets område.
- Fellesdører skal holdes låst, og lys på loft og i kjeller skal slukkes etter bruk.

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
Leilighet i 1. etasje:

BRA-i: 64 m2
BRA total: 64 m2

1. etasje
BRA-i: 64 m2. Entré, bad/vaskerom, stue og kjøkken, gang, to soverom
TBA: 19 m2. Terrasse

Garasje:

BRA-e: 16 m2
BRA total: 16 m2

1. etasje
BRA-e: 16 m2. Garasjerom

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
Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Eierseksjon

Etasje
1

Parkering
Leiligheten disponerer én biloppstillingsplass i en frittstående dobbelgarasje. Garasjen har leddport og innlagt strøm med lys og stikk. I tillegg kan det benyttes én biloppstillingsplass foran egen garasje. Sameiet har fellesparkering for gjester, og dekker drift og vedlikehold av garasjer, biloppstillingsplasser og interne veier.

Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av el.biler i sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

Sameiet
Navn på sameiet: Halsteinrudlia Sameie. Sameiets org.nr.: 990268126.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 3 158.10 m² på eiet tomt.
Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Felles eiet tomt for sameiet på 3 158,1 m². Eiendommen ligger i skrånet terreng og er opparbeidet med asfalterte internveier, felles gjesteparkering, forstøtningsmur av stablestein, samt felles grøntarealer med plen og beplantning. Det er asfaltert gårdsplass og gangbane til inngangspartiet. Denne boligen har et eksklusivt uteareal på bakkeplan direkte tilknyttet seksjonen. Arealet følger boligen og er en tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

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

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Forretningsfører opplyser for øvrig at husdyrhold normalt må godkjennes av sameiets styre før innflytting.

Beboernes forpliktelser
Styret kan organisere dugnader for vedlikehold og stell av eiendommen. Beboer er ansvarlig for å fjerne snø og is fra egen veranda. Tilknyttede utearealer skal holdes i orden og hekker i forsvarlig høyde, og eiere i hvert hus skal holde orden på fellesarealene rundt sitt hus. Beboere skal skru på lys ved inngangsdør og garasje for belysning av fellesarealer. Avtrekksvifte på kjøkken og bad skal være påskrudd for å unngå fuktskader, og boligen må holdes tilstrekkelig oppvarmet i den kalde årstiden for å hindre frostskader på rør. Ved oppdagelse av skadedyr skal dette meldes straks til styret, og seksjonseier må besørge desinfeksjon (sameiet har skadedyrforsikring).

Regnskap/budsjett
Kopi av budsjett og årsregnskap kan fås ved henvendelse til megler.

Nøkkeltall for sameiet:
- Årsresultat for 2025: underskudd kr -10 333,-
- Driftsresultat for 2025: kr -26 708,-
- Budsjettert resultat for 2026: overskudd kr 1 440,-
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 329 160,-
- Opptjent egenkapital pr. 31.12.2025: kr 329 160,-

Sameiets forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer felles forsikring 86221490

Sameiebrøk
1/12

Byggeår
Ca. 2003 i følge tilstandsrapport.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasjen og består av følgende rom:
Entré, stue og kjøkken, to soverom og bad/vaskerom.

Terrassen på ca. 19 m².

Leiligheten disponerer en halvpart av dobbelgarasje på 16 m².

Standard
Leilighet i 1. etasje i en firemannsbolig over to plan, beliggende i skrånet terreng.
Boligen har en praktisk planløsning på ett plan med åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, flislagt bad/vaskerom og direkte utgang til en vestvendt terrasse. Til leiligheten hører også halvparten av en dobbelgarasje oppført i 2007.

Entré:
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og plass til klesoppheng og sko.
Rommet ble bygd ut i 2013 og leder videre inn til gangen som knytter leiligheten sammen.

Stue:
Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet og plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og en terrassedør fører direkte ut til den vestvendte terrasse og hagen. Rommet er utstyrt med elementpipe.

Terrasse:
Vestvendt terrasse med adkomst direkte fra stuen, delvis overbygget av overliggende veranda. Uteplassen er oppført i treverk med terrassebord på gulv, og har skillevegg mot nabo.

Kjøkken:
Kjøkkenet er utstyrt med innredning med profilerte hvite fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med kum. Det er flislagt bakvegg over benkeplaten og montert belysning under overskapene. Innredningen er beregnet for frittstående hvitevarer, og har Flexit kjøkkenventilator med sentralavtrekksvifte samt en varmtvannsbereder på ca. 120 liter plassert i innredningen.

Bad/vaskerom:
Bad og vaskerom med fliser på vegger, takplater i himling og flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Rommet har servantinnredning med benkeplate og servant, speilskap, toalett og dusjhjørne med dusjopplegg på vegg og glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk via sentralavtrekksviften. Dusjdører, dusjarmatur og baderomsinnredning ble fornyet i 2023.

Soverom:
Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og er innredet med klesskap.

Soverom 2:
Leilighetens andre soverom er mindre, men gir plass til seng og øvrig møblement.

Overflater:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Panelplater, malte glatte flater og tapet.
Himling: Takplater og malte glatte flater.

Følgende forhold er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) og/eller tilstandsgrad 3 (TG3) i vedlagte tilstandsrapport:
TG2. Vesentlige avvik:
- Taktekking
- Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Ytterdører
- Andre utvendige forhold
- Overflater - gulv
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendige dører
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
- Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling
- Bad/vaskerom - Overflater gulv
- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken - Overflater og innredning
- Ventilasjon
- Varmtvannsbereder/tank
- Fuktsikring og drenering

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
- Samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
- Håndslokkeutstyr: Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt eventuelle kostnadsestimat for bygningsdeler med TG3 som krever utbedring.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Studier fra Folkehelseinstituttet bekrefter at man effektivt kan begrense antall skjeggkre ved å bruke små mengder giftig åte.

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
Selger opplyser at den hvite kommoden i gangen og ruter ikke medfølger.
Øvrig - Når det gjelder hva som følger med salget, vises det til listen "Tilbehør og løsøre" i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Velkommen til Heradsbygda, et veletablert og trygt nabolag som byr på en rolig og naturskjønn ramme for familielivet. Her finner du et område med lite trafikk og lavt støynivå, noe som skaper en idyllisk atmosfære for både store og små. Med en strålende utsikt over det omkringliggende landskapet, inviterer Heradsbygda til et liv i balanse mellom hverdagens bekvemmeligheter og nærheten til naturen.

Området er spesielt attraktivt for familier, med et utmerket skoletilbud. Helgerud skole (1-7. klasse) ligger i underkant av et kvarters gange unna, mens Veienmarka ungdomsskole (8-10. klasse) er kun en kort kjøretur unna. For de yngste er Heradsbygda barnehage praktisk plassert i umiddelbar nærhet, og flere andre barnehager er også lett tilgjengelige.

Heradsbygda byr på en aktiv fritid med enkel tilgang til skog og mark, perfekt for turgåere og naturelskere. For fotballentusiaster ligger Heradsbygda stadion bare en kort kjøretur unna, og Helgerud skole tilbyr aktivitetshall for ballspill i gangavstand fra boligen. Dagligvarehandelen er også enkel, med Coop Extra Heradsbygda kun et par minutters kjøring unna.

Med gode bussforbindelser fra Oppenåsen, som er et par minutters gange unna, er du godt koblet til Hønefoss sentrum og videre. Dette nabolaget er et ideelt valg for de som søker en trygg og vennlig ramme for hverdagen, kombinert med naturens ro og alt du trenger innen rekkevidde.

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

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

Bygning:
Bygningen er oppført i trekonstruksjoner kledd med liggende utvendig trekledning og står på støpt plate på mark, med grunnmur av lettklinkerblokker mot terreng og øvrig ringmur av ringmurselementer. Bygning bygget i skrånet terreng med sokkeletasje og 1. etasje, med fire leiligheter, hvorav to i hver etasje. Støpt plate for 1. etasje. Gulv på grunn av støpt betong. Innvendige utforede vegger på grunnmur. Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Mur av stablestein mellom bolig og garasje.

Tak:
Taket er tekket med betongtakstein. Saltakkonstruksjon i tre med prefabrikkerte takstoler og kaldtloft. Ukjent om det er tilgang til loft fra leilighet i 1. etasje. Loft er ikke inspisert. Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i trevirke.

Pipe/Ildsted:
Elementpipe. Ildsted er ikke montert.

Vinduer:
Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2003. Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2011 på soverom.

Dører:
Ytterdør med 2-lags isolerglass fra 2002. Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2002. Formpressede profilerte innerdører.

Balkong/terrasse:
Terrasse mot vest med adkomst fra stue. Konstruksjonen er delvis overbygget av veranda til overliggende leilighet og fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. I åpent areal (TBA) er det medtatt terrasseplatting mot vest med adkomst fra stue på ca. 19 m².

VVS-installasjoner:
Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap. Synlig metall hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler, lokalisert i vannfordelingsskap i gang. Synlige avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra byggeår, plassert i kjøkkeninnredning. Plastsluk, med hjelpesluk i dusjhjørne og hovedsluk på gulv. Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Ventilasjon:
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator. Flexit kjøkkenventilator med sentralavtrekkvifte.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med strøm, hovedsakelig ved hjelp av panelovner og gulvvarme. Varme i gulv for bad og entré. Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Garasje: Oppført på ringmur av pussede lettklinkerblokker og støpt betongplate på mark. Yttervegger og delevegger av bindingsverk. Innvendig kledd med sponplater på vegger og i himling. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjon som salttak av prefabrikerte takstoler. Taket er tekket med betongtakstein. Vindskier av treverk. Takrenner, nedløp, snøfangere og øvrige beslag av metall.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med overbelastningsvern, overspenningsvern og automatsikringer for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. I hovedsak skjult ledningsnett.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Montert ny sentralavtrekksvifte og fuktsensor på badet
2025:
- Elektrisk arbeid: byttet til 6-veis stikkontakt i stue, montert ny termostat og 2-polet bryter på bad samt ny stikkontakt på soverom, utført av Caverion
- Byttet stikkontakt på soverom og nye lamper i stue, kjøkken og soverom
- Bygd skillevegg mot nabo
2024:
- Bygd ny platting
2023:
- Byttet baderomsinnredning, dusjdører og dusjarmatur
2013:
- Ombygging og utvidelse av inngangsparti/gang

Vedlikeholdshistorikk sameiet:
2025:
- Arbeid foran garasjene til nr. 8 for å hindre vannansamling
- Oppsetting av speil i sving for bedre sikt
2024:
- Installering av seriekoblede røykvarslere i hver seksjon

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for 3 stk 4-mannsboliger den 18.04.2024. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er i tillegg utstedt ferdigattest for ombygging av inngangsparti (2 m²) den 14.05.2013.

For dobbelgarasje (byggeår 2007) foreligger det melding om ferdige tiltak etter meldingsordningen, datert 05.09.2007.

Ifølge tilstandsrapporten er det i 2024 oppført en terrasseplatting på mark mot vest (ca. 19 m²), delvis overbygget av overliggende veranda, samt en skillevegg mot nabo i 2025.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 11.04.2002 og 08.08.2011.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken medfølger ikke ved overdragelsen.

Oppvarming
Elektrisitet.
Panelovner samt elektrisk gulvvarme på bad og i entré.

Elementpipe, men det er ikke montert ildsted.

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: Eiendommen er bundet til Norgespris på strøm frem til 31. desember 2026. Norgespris er en statlig finansieringsordning som tilbyr husholdninger strøm til en fast pris på 50 øre/kWh inkl. mva. I tillegg til denne prisen kommer nettleie, elavgift, Enova-avgift og eventuelt påslag fra kraftleverandør. Avtalen er knyttet til målepunktet og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte. For boliger gjelder en månedlig forbruksgrense på 5 000 kWh; forbruk utover dette faktureres til markedspris.

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

TV/Internett/Bredbånd
Tv/internett er inkludert i felleskostnadene med kr 550,- pr. måned. På ekstraordinært årsmøte 15.05.2024 ble det vedtatt at styret fikk fullmakt til å inngå kollektiv avtale med Viken Fiber til kr 499,- pr. måned som legges på felleskostnadene.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

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

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

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.

Eiendommen ligger i et område med middels radonforekomst iht. NGUs aktsomhetskart for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan Halsteinrud B5 B6 Bebygg (plan-ID 257-03), vedtatt 14.11.2003, der boligbebyggelsen ligger innenfor felt B6. Eiendommen omfatter også arealer regulert til felles adkomstveg og annet fellesareal.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Halsteinrud terrasse (plan-ID 257), vedtatt 29.06.2000. Dette er en overordnet reguleringsplan der område B5 og B6 opprinnelig ble flateregulert med krav om utarbeidelse av detaljert bebyggelsesplan før utbygging.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 05.09.2019. I kommuneplanen er 3 158,06 m² avsatt til boligbebyggelse - nåværende. I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 1.2 og § 1.3 skal kommuneplanens bestemmelser ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner (vedtatt før 01.01.2007) for forhold som utnyttelse, høyder, uteoppholdsareal og parkering, mens reguleringsplanens bestemmelser for utforming av bebyggelse og anlegg, delelinjer og boligtype fortsatt gjøres gjeldende.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig 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. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 565 531 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 262 124 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.




















BOSCH



















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
Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse ved overdragelse.

Eier
Jerv Aulesjord Olsen

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

2003/338-1/23 22.01.2003 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/12
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 12
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Seksjoneringsbegjæringen oppretter 12 boligseksjoner på eiendommen, samtlige med sameiebrøk 1/12. Dokumentet bekrefter at det er fastsatt vedtekter for sameiet, og at seksjoneringen gir en formålstjenlig inndeling av bruksenhetene.

2003/338-2/23 22.01.2003 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen fastsetter fordelingen av fellesareal og eksklusive tilleggsdeler. Seksjon 5 har som tilleggsdel grunn et eksklusivt uteareal/hageareal på bakkeplan direkte tilknyttet seksjonen, avgrenset med lys blå farge på situasjonsplanen. Fellesareal omfatter felles adkomstveier, interne kjøre- og parkeringsarealer samt felles grøntareal.

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.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

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: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
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 kr. 49 500,-.

I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 12 900,-, for oppgjør kr 9 900,-, for markedsføringspakke kr 27 900,-, for innhenting av kommunale opplysninger samt innhenting av opplysninger fra RIK og HRA kr 6 450,-, ved annonse i Ringerikes Blad halvside kr 3 000,- eller helside kr 6 875,-, kr 3 900,- pr. visning, 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.

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 2 500 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig den 26.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Samlet seg litt vann ved sluket.
Boret hull i dusjsone.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Skrudde ut skruene i dusjen og tettet med silikon.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Banket et lite hakk for å bryte overflatespenningen på vannet, slik at det kunne renne i sluket.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut dusjdørene. Boret hull, brukt betongplugger, silikon og skruer for å feste dusdører. Byttet dusjen. Byttet baderomsinnredning, overskap er festet ved å bore i flisene.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
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?
Ja.
Råte i hjørnekasse på huset ved garasjen etter det er fylt byggeskum oppunder kledning.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
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?
Ja.
Hadde skjeggkre i 2025.
Mus over kjøkkeninnredning. Vinter 24/25. La ut musefeller.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Anticimex
Beskrivelse av arbeidet: La ut gift for skjeggkre.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: I 2023 ble det montert egen kjøkkenhette og egen baderomsvifte. Da ble noen ventilasjonsrør kappet. I 2026 ble det byttet tilbake til sentral skapvifte. Da ble rørene skjøtt tilbake. Da ble det også montert fuktsensor på badet.

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: Caverion
Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut dobbel stikk i stue med 6-er stikk. Byttet ut termostat og 2 polt bryter på bad. Byttet stikkontakt under tv på soverom.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Byttet stikkontakt under vindu på soverom. Byttet lamper i stue, kjøkken, soverom.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Gangen er bygd ut av tidligere eier i 2013. Tidligere utebod er blitt soverom.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Ja.
Stempla plantegninger med nytt soverom og ferdigattest på inngangsparti.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja.
Tilstandsrapport fra salg i 2023.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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 29.10.2026
- Selgers egenerklæring vedrørende boligselgerforsikring datert 26.10.2026
- Energiattest datert 27.10.2026
- Informasjon fra forretningsfører, inkl. vedtekter, husordensregler og budsjett
- Seksjoneringsbegjæring datert 10.01.2003
- Grunnbokutskrift datert 21.10.2026
- Kommunale eiendomsopplysninger
- Regnskap, årsberetning og referat fra siste generalforsamling
- Nabolagsprofil

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
Daniel Ungeheuer
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 971 59 590
E-post: daniel@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.

ØVRE HALSTEINRUD TERRASSE 10A

Nabolaget Heradsbygda - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppenåsen Linje 222, 241	**8 min** 0.7 km
Hønefoss stasjon Linje F4	**7 min** 4.3 km
Oslo Gardermoen	**1 t 7 min**

SKOLER

Helgerud skole (1-7 kl.) 231 elever, 14 klasser	**13 min** 1.1 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 16 klasser	**6 min** 3 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	**9 min** 5.2 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	**12 min** 6.2 km

> «Det er trygt å bo her og det er strålende utsikt og rolig»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

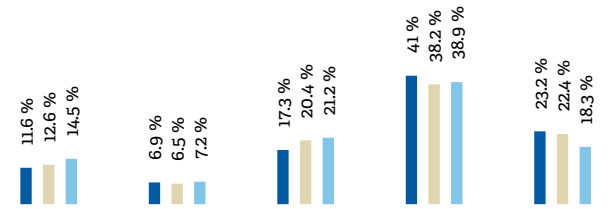
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Heradsbygda	2 004	1 029
Hønefoss	16 880	9 053
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Heradsbygda barnehage (0-5 år) 58 barn	**14 min** 1.2 km
Veien barnehage (1-5 år) 44 barn	**6 min** 2.8 km
Hønefoss barnehage (1-5 år) 116 barn	**9 min** 5.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Heradsbygda PostNord	**20 min** 1.8 km
Rema 1000 Sentrumskvartalet Post i butikk	**8 min** 4.8 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. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Helgerud skole Aktivitetshall, ballspill	**11 min** 1 km
Heradsbygda stadion Fotball	**4 min** 2.1 km
EVO Hønefoss	**9 min**
Sporty Hønefoss Hønengata	**11 min**

BOLIGMASSE



- 44% enebolig
- 29% rekkehus
- 16% blokk
- 11% annet

«Stille og rolig og ikke langt unna sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

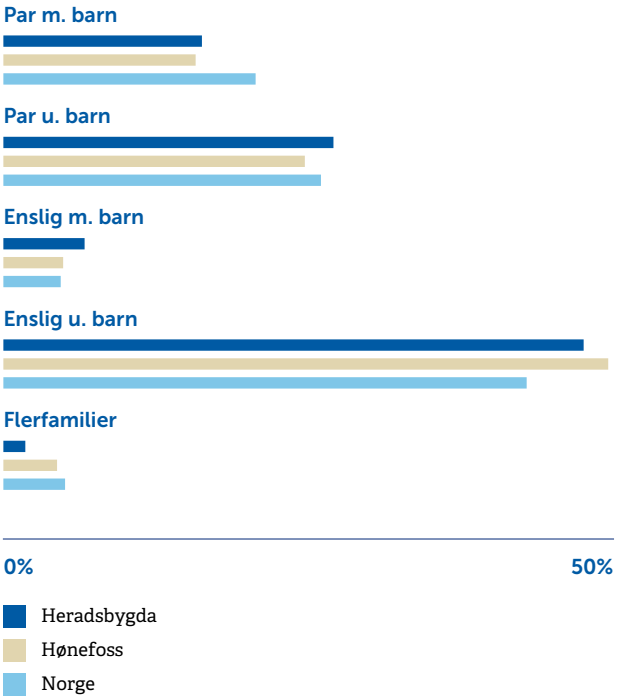
Kuben Senter	**9 min**
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 20% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 19% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

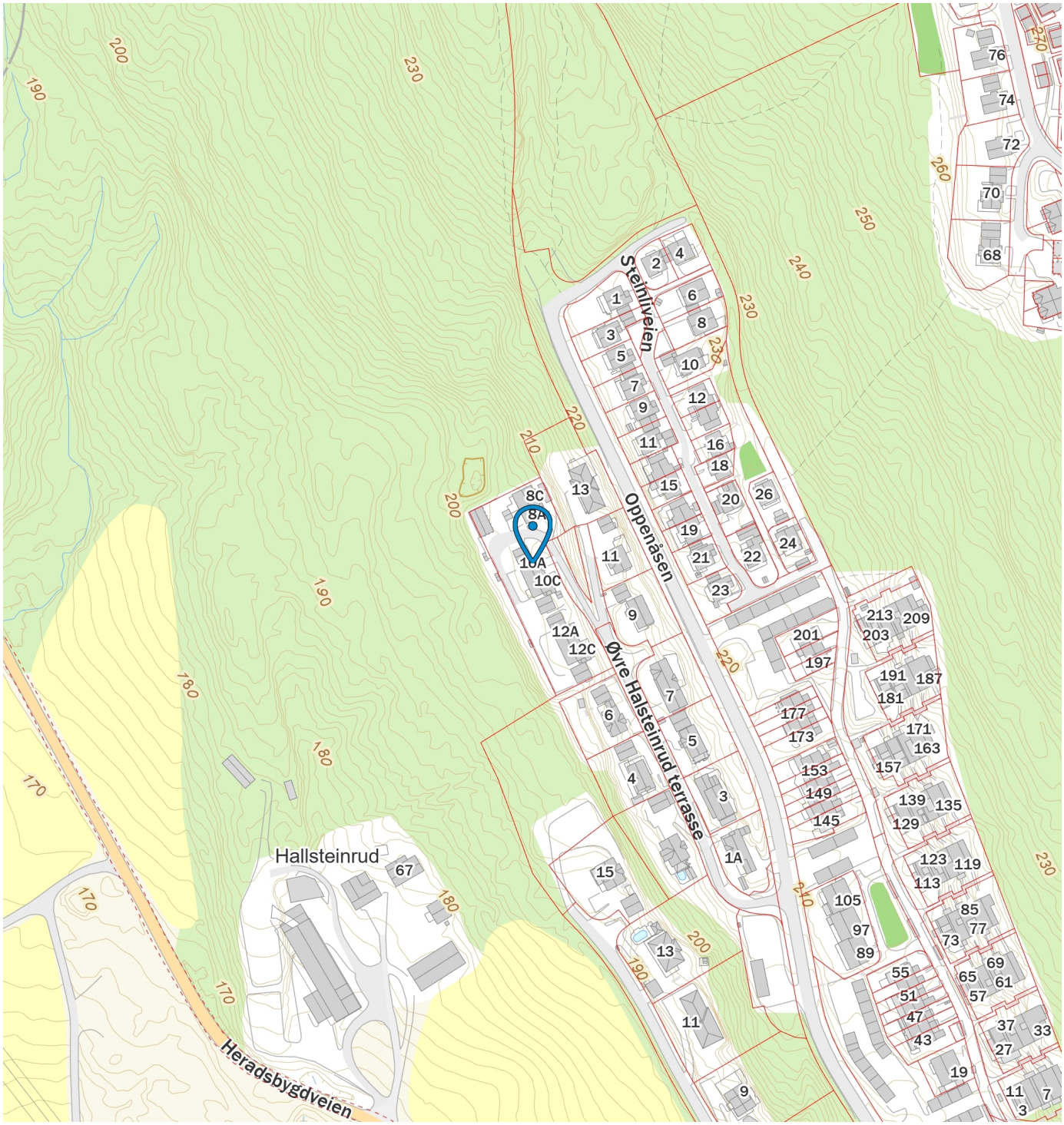


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**49%**	**54%**
Separert	**15%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Olsen, Jerv Aulesjord
26.10.2026
Signed bankID

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	Jerv Aulesjord Olsen

Boligen

Øvre Halsteinrud Terrasse 10A
3518 Hønefoss

3305-58/76/0/5

- Boligen ble kjøpt 2023
- 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?

• **Ja**

Samlet seg litt vann ved sluket.
Boret hull i dusjsone.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Skrudde ut skruene i dusjen og tettet med silikon.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Banket et lite hakk for å bryte overflatespenningen på vannet, slik at det kunne renne i sluket.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut dusjdørene. Boret hull, brukt betongplugger, silikon og skruer for å feste dusdører. Byttet dusjen. Byttet baderomsinnredning, overskap er festet ved å bore i flisene.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

• **Ja**

Råte i hjørnekasse på huset ved garasjen etter det er fylt byggeskum oppunder kledning.

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

• **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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?

• **Ja**

Hadde skjeggkre i 2025.
Mus over kjøkkeninnredning. Vinter 24/25. La ut musefeller.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Anticimex

   Beskrivelse av arbeidet: La ut gift for skjeggkre.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: I 2023 ble det montert egen kjøkkenhette og egen baderomsvifte. Da ble noen ventilasjonsrør kappet. I 2026 ble det byttet tilbake til sentral skapvifte. Da ble rørene skjøtt tilbake. Da ble det også montert fuktsensor på badet.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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: Caverion

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut dobbel stikk i stue med 6-er stikk. Byttet ut termostat og 2 polt bryter på bad. Byttet stikkontakt under tv på soverom.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet stikkontakt under vindu på soverom. Byttet lamper i stue, kjøkken, soverom.

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?
• **Ja**

Gangen er bygd ut av tidligere eier i 2013. Tidligere utebod er blitt soverom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Stempla plantegninger med nytt soverom og ferdigattest på inngangsparti.

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **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?

• **Ja**

Tilstandsrapport fra salg i 2023.

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?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

Leilighet i firemannsbolig

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 58, bnr. 76, snr. 5

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 26.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22594-1156 **Eiendomsverdi ref nr:** LZ9371

Autorisert foretak: Norm AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Johnsrud Aure

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

Kenneth Johnsrud Aure

kenneth@norm.as

480 89 383

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

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 2026

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

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

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

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

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Leilighet i beliggende i etablert boligområde i øvre del av Heradsbygda. Barnevennlig område med gangavstand til Helgerud skole. Kort vei til barnehage og dagligvare. Fine friluftsområder i nærområdet med turstier og skiløyper. Bussforbindelse til Hønefoss.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Bygning bygget i skrånet terreng med sokkeletasje og 1. etasje.
Fire leiligheter, hvorav to i hver etasje.
Yttervegger mot terreng av pusset lettklinkerblokker. Øvrig ringmur av ringmurselementer.
Gulv på grunn av støpt betong.
Yttervegger over terreng som trekonstruksjoner kledd med liggende utvendig trekledning.
Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein.

BEBYGGELSEN:
Leilighet med bruksareal på 64 m².
Delvis overbygget terrasse mot vest.
Halvpart av dobbelgarasje med én biloppstillingsplass, hvorav 16 m² tilhører gjeldene leilighet.

STANDARD:
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer, hovedsaklig som skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt for sameiet på 3158 m² i skrånet terreng, opparbeidet med flate partier med asfalterte internveier, samt plen og beplantning for de enkelte leilighetene.
Asfaltert gårdsplass og gangbane til inngangsparti for leiligheten.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (opplyst av kilde):
År: 2023: Byttet ut dusjdørene, dusjarmatur og baderomsinnredning. Utført som egeninnsats.
År: 2024: Bygd ny platting. Utført som egeninnsats.
År: 2025: Byttet ut dobbel stikk i stue med 6-er stikk. Byttet ut termostat og 2 polt bryter på bad. Byttet stikkontakt under tv på soverom. Utført av firma.
År: 2025: Bygd skillevegg med nabo. Utført som egeninnsats.
År: 2025: Byttet stikkontakt under vindu på soverom. Byttet lamper i stue, kjøkken, soverom. Utført som egeninnsats.
År: 2026: Montert ny sentralavtrekksvifte og fuktsensor på badet. Utført som egeninnsats.

Leilighet i firemannsbolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Saltakkonstruksjon i tre med prefabrikkerte takstoler og kaldtloft.
Ukjent om det er tilgang til loft fra leilighet i 1. etasje. Loft er ikke inspisert.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i trevirke.

Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende utvendig trekledning.

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2003.
Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2011 på soverom.

Ytterdør med 2-lags isolerglass fra 2002.
Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2002.

Terrasseplatting mot vest med adkomst fra stue. Konstruksjonen er delvis overbygget av veranda til overliggende leilighet og fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Panelplater, malte glatte flater og tapet.
Himlinger: Takplater og malte glatte flater.

Støpt plate for 1. etasje.

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

Elementpipe.
Ildsted er ikke montert.

Innvendige utforede vegger på grunnmur.

Formpressede profilerte innerdører.

Det er foretatt visuell kontroll med hensyn til synlige tegn og spor etter skadedyr og fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår.
Fliser på vegger og takplater for himling.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk. Hjelpesluk i dusjhjørne og hovedsluk på gulv.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.
Utstyrt med :Servantinnredning med benkeplate og servant. speilskap, toalett og dusjhjørne med dusjopplegg på vegg med glassdører til dusj. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Flislagt bakvegg over benkeplate og belysning under overskap. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.
Flexit kjøkkenventilator med sentralavtrekkvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap. Synlig metall hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler, lokalisert i vannfordelingsskap i gang.
Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Beskrivelse av eiendommen

tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra byggeår. Plassert i kjøkkeninnredning.

Sikringsskap med overbelastningsvern, overspenningsvern og automatsikringer for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning.
I hovedsak skjult ledningsnett.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Bygget er oppført på støpt plate på mark, med grunnmur av lettklinkerblokker mot terreng.

Mur av stablestein mellom bolig og garasje.

Skrånende tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m²
Totalpris	2 450 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i firemannsbolig

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

Ferdigattest for firemannsbolig er gitt 18.04.2024.
Ferdigattest er gitt ombygging inngangsparti den 14.05.2013.

Garasje

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

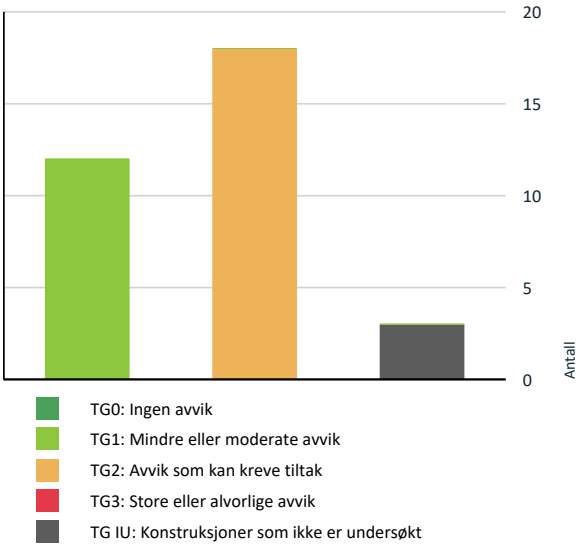
Melding om ferdige tiltak (dobbel garasje) er mottatt 03.09.2007.

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

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.

Leilighet i firemannsbolig

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Leilighet i underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Leilighet i underetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Leilighet i underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Leilighet i underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Leilighet i underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Leilighet i underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	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
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Se "Konstruksjoner" for informasjon om boligens tilstand.

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 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Taktekking og utvendig del av takkonstruksjon er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS krav og interne sikkerhetsrutiner. En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd.
• Taktekking er stedvis mosegrodd.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men eksakt tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig.
• Når tekking begynner å bli gammel øker risikoen for at det kan oppstå lekkasjer. Hvis det ikke utføres tiltak før lekkasjer oppstår vil dette kunne føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner.
• Mose bør fjernes, da denne forkorter levetiden til tekkingen og øker risiko for fuktpåkjenning for undertak.

Felles bygningsdeler i tilknytning til leiligheten er vurdert i iht. avheningslova, uavhengig av hvem som har ansvar for vedlikehold/utbedringer av bygningskonstruksjonen.

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i trevirke.



Mindre deformasjoner i nedløpsrøret ved inngangspartiet.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre med prefabrikkerte takstoler og kaldtloft.
Ukjent om det er tilgang til loft fra leilighet i 1. etasje. Loft er ikke inspisert.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.
- Det er registrert råteskade i nedre del av hjørnekasser ved inngangspartiet.
- Hjørnekasse forsøkt tettet med byggeskum som musetetting.

Konsekvens/tiltak

- Forhold vedrørende kledningens avstand til grunn krever skjerpet grad av tilsyn/vedlikehold.
- Råteskadet trevirke må skiftes ut. Hvis forhold vedrørende råte ikke blir utbedret øker risko for utvikling av skadeomfang, også for tilstøtende konstruksjoner. Videre undersøkelser av veggkonstruksjon anbefales utført samtidig med utskifting av råteskadet trevirke.
- Byggeskum kan hindre uttørking av treverket og medføre økt risiko for fukt- og råteskader. Byggeskum gir heller ikke tilstrekkelig sikring mot gnagere. Det anbefales å etablere egnet musetetting som ivaretar nødvendig lufting og drenering, i forbindelse med utskifting av råteskadet hjørnekasse.

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2003.
Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2011 på soverom.

Vurdering av avvik:

- Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
- Enkelte tettelister var slitt.
- Det er registrert kondensmerker og stedvis avskalling av overflatebehandling ved vinduer på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold forkorter levetiden til vindu og øker risiko for fuktskader.
- Det bør monteres nye tettelister.

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med 2-lags isolerglass fra 2002.
Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Bruks- og slitasjemerker registrert.
- Terrassedør subber i karm/terskel.
- Dører/karmer er noe værslitt utvendig, samt mangelfull innfesting av vindussprosse på terrassedør.

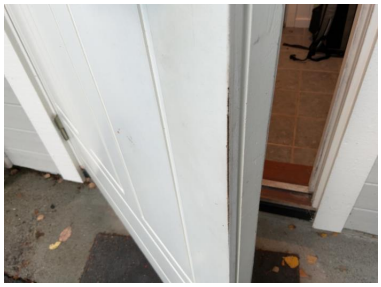
Konsekvens/tiltak

- Stedvis vedlikehold må påregnes. Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag.
- Det må påregnes justering av dører som subber. Når dører subber kan dette føre til skader på dører/hengsler og dørkarmer.

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport



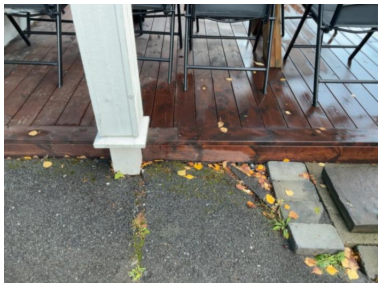
TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplatting mot vest med adkomst fra stue. Konstruksjonen er delvis overbygget av veranda til overliggende leilighet og fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater.



Mindre skade på terrassebord registrert. Begrenset omfang.



Trevirke direkte på terreng har nedsatt levetid og er utsatt for skader.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Stolper for overliggende veranda

Vurdering av avvik:
• Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.
• Det er registrert begynnende råteskade i nedre del av stolpen som understøtter overliggende veranda.

Konsekvens/tiltak
• Begynnende råteskade kan utvikle seg over tid og medføre redusert bæreevne og stabilitet i stolpen. Det anbefales vedlikehold og lokal utskifting av skadet treverk.

Felles bygningsdeler i tilknytning til leiligheten er vurdert i iht. avheningslova, uavhengig av hvem som har ansvar for vedlikehold/utbedringer av bygningskonstruksjonen.

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Panelplater, malte glatte flater og tapet.
Himlinger: Takplater og malte glatte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bruks- og slitasjemerker på overflater.
- Det er registrert enkelte fuktsvellinger i skjøt for laminatgulv. Kan ha oppstått ved gulvvask e.l.
- Det er påvist skade på innkassing i himling på soverom.
- Det er registrert skruehull og stedvise skjolder i himling i stue.
- Det er manglende ferdigstillelse/gjenstående arbeider av overflater på soverom etter fjerning av plassbygd skap.

Konsekvens/tiltak

- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utbedring/ferdigstillelse ifbm. gjenstående arbeider.









TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt plate for 1. etasje.

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

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

Underetasje:
- I stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 6 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 13 mm.
- På soverom ble det målt høydeforskjeller på ca. 7 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10 mm.

Avvikene som er målt i overnevnte rom er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Radonmåling er kun et krav ved utleie.



TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe.
Ildsted er ikke montert.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innvendige utforede vegger på grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det ble foretatt fuktmåling i eksisterende hull i utforet vegg mot terreng. Det ble målt forhøyede fuktverdier i veggkonstruksjonen.
• Det er påvist plast i utforede vegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader. Mur-og betong vegger med tilbakefylling skal ikke ha diffusjonssperre, da dette er med på stenge inne eventuell fukt som kan oppstå i vegg.

Konsekvens/tiltak

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget/årsak av fukt og omfang av eventuelle skader i innebygde konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak.
Om registrerte merknader skyldes defekt/mangelfull drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv, innvendig kondens eller feil oppbygning for utforede/oppforede konstruksjoner mot terreng er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet. Det kan også være en kombinasjon.
• Dagens utførelse for oppbygning av vegger mot terreng gir økt risiko for skjulte skader eller fremtidig skadeutvikling. Videre undersøkelser vedrørende eventuelle behov for utskiftninger/tiltak må påregnes.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
• Det er registrert mindre fuktsvellinger i nedkant av dørblad til bad.

Konsekvens/tiltak
• Stedvis vedlikehold må påregnes. Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag.
• Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger/skader for å begrense videre utvikling av disse.









TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll med hensyn til synlige tegn og spor etter skadedyr og fuktkrevende insekter.

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Selger opplyser at det er observert skjeggkre og mus i 2024/2025. Det ble ikke registrert synlig aktivitet fra skjeggkre eller mus under befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Selger opplyser at det er utført bekjempelse av skjeggkre med giftbehandling utført av skadedyrfirma, samt utplassering av musefeller. Det anbefales å følge med på eventuell ny aktivitet og iverksette ytterligere tiltak ved behov.

VÅTROM

LEILIGHET I UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår.

LEILIGHET I UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LEILIGHET I UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og takplater for himling.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skruehull i himling og vegger enkelte steder, herunder i dusjsonen. Hullene er tettet med silikon.

Konsekvens/tiltak
• Skruehull har sannsynligvis punktert membran og fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen gjennom hull. Det kan ikke verifiseres om hull har ført til skade inne i konstruksjon, det vil på denne bakgrunn kunne være risiko for skade inne i konstruksjonen. Det anbefales å kontrollere tettingen av hullene og sikre at de er fagmessig utført. Ved usikkerhet bør området utbedres med egnet løsning for våtsone.





Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

LEILIGHET I UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

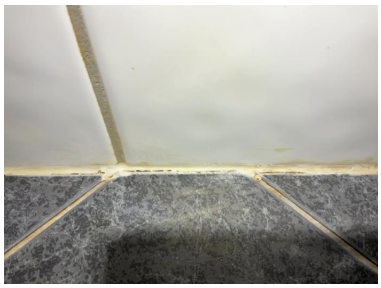
Vurdering av avvik:

• Det er målt 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dør. Kravet er 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dør. Ukjent om membran er ført opp ved terskel slik at krav er tilfredsstilt.
• Slitasje for fuger registrert, samt slipp i silikonfuge i overgang gulv / vegg i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.





LEILIGHET I UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk. Hjelpesluk i dusjhjørne og hovedsluk på gulv.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke synlig membran eller mansjett rundt hele innsiden av klemring i sluk, og tilslutningen kan ikke kontrolleres ved enkel besiktigelse.
• Ved enkle fuktsøk med fuktindikator ble det registrert forhøyede verdier i gulv og nedre del av vegg i dusjsone, dette betyr ikke nødvendigvis at det er feil med konstruksjonen.

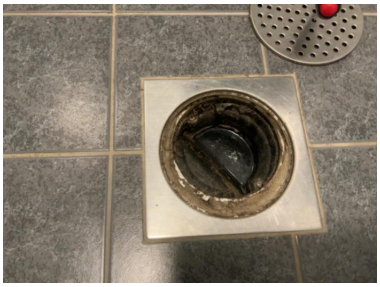
Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for strakstiltak, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå uten forutgående varsel. Følg med på tilstøtende rom og konstruksjoner.
• Membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Levetiden varierer med type membran, utførelse og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp og miste den vanntettende funksjonen, noe som kan gi lekkasjer og fuktskader for våtrom og tilliggende konstruksjoner.
• Fuktsøk med fuktindikator kan gi utslag med forhøyede verdier grunnet gulvvarme eller andre strømførende materialer som er skjult i konstruksjonen. Indikator kan også gi utslag på fukt som er på riktig side av membran. Fuktsøk med fuktindikator er derfor ingen sikker kilde for å påvise avvik i konstruksjonen, men kan gi indikasjoner på at videre undersøkelser kan være hensiktsmessig.
• Dusjkabinett med tett avløp til sluk anbefales for videre bruk.

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport






LEILIGHET I UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Utstyrt med :Servantinnredning med benkeplate og servant. speilskap, toalett og dusjhjørne med dusjopplegg på vegg med glassdører til dusj. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Krakeleringer i emalje for servanttopp.
- Det er registrert enkelte bruks- og slitasjemerker på innredningen.

Konsekvens/tiltak

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




LEILIGHET I UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator.

LEILIGHET I UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

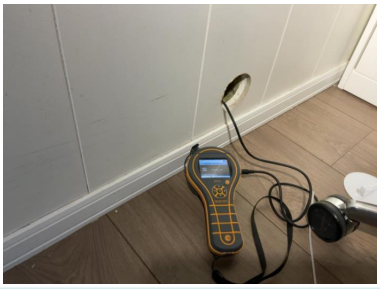
Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i eksisterende hull fra gang, uten å påvise unormale forhold.
Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.



KJØKKEN

LEILIGHET I UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Flislagt bakvegg over benkeplate og belysning under overskap. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
- Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
- Det er registrert fuktsvellinger i skjøt og på undersiden av benkeplate over plass til oppvaskmaskin/kum.
- Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap og ved sokkel.

Konsekvens/tiltak
- Ingen strakstiltak er nødvendig, men dette avhenger av brukskrav og krav til estetikk for kjøper.
- Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger/skader for å begrense videre utvikling av disse.









Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

LEILIGHET I UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Flexit kjøkkenventilator med sentralavtrekkvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plast rør-i-rør med vannfordelingsskap. Synlig metall hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler, lokalisert i vannfordelingsskap i gang.





Vannrør til utvendig tappekran er ført åpent gjennom bunnen av klesskap på soverommet. Det anbefales å sikre røropplegget mot ytre påkjenninger.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

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

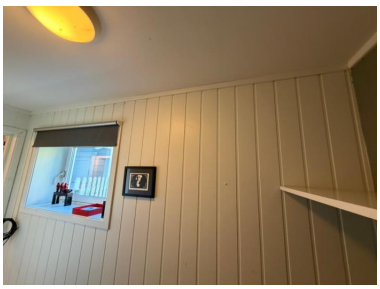
Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport



Det er ikke registrert veggventil eller vindusventil på soverom.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra byggeår. Plassert i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Lekkasjevann fra sikkerhetsventil på benkebereder synliggjøres ikke, da den er koplet direkte til avløp under kjøkkenkum. Dette kan føre til økt vannforbruk og strømforbruk ved feil på bereder.

• Det er ukjent om det er tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tilkoblingen er plassert under kjøkkeninnredningen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for strakstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales at el-tilkobling kontrolleres. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift men dette er ikke et krav.

• Det anbefales å etablere en løsning som synliggjør eventuelt lekkasjevann fra sikkerhetsventilen.





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 med overbelastningsvern, overspenningsvern og automatsikringer for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning.
I hovedsak skjult ledningsnett.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er fremvist samsvarserklæring for:
- Byttet ut dobbel stikk i stue med 6-er stikk. Byttet ut termostat og 2 polt bryter på bad. Byttet stikkontakt under tv på soverom. Kunden skaffet materiell selv.

Dokumentasjon er opplyst lastet opp i www.boligmappa.no
Det er ellers ikke fremvist samsvarserklæringer/dokumentasjon på tidligere arbeider.

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

• Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Oppvarming med: Strøm
Hovedsakelig ved hjelp av: Panelovner og gulvvarme.
Varme i gulv for: Bad og entré.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Vurdering av avvik:
- Topp grunnmursplast er registrert lavere enn terreng enkelte steder.
- Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng".

Konsekvens/tiltak
- Grunnmursplast bør føres høyere enn terreng for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmuren.
- Videre undersøkelser for å kartlegge årsak til registrert fuktpåkjenning anbefales utført.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er oppført på støpt plate på mark, med grunnmur av lettklinkerblokker mot terreng.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Mur av stablestein mellom bolig og garasje.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

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

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

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Radonmåling er kun et krav ved utleie.
- Det er fremvist samsvarserklæring for:

- Byttet ut dobbel stikk i stue med 6-er stikk. Byttet ut termostat og 2 polt bryter på bad. Byttet stikkontakt under tv på soverom. Kunden skaffet materiell selv.

Dokumentasjon er opplyst lastet opp i www.boligmappa.no
Det er ellers ikke fremvist samsvarserklæringer/dokumentasjon på tidligere arbeider.

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

- Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m²/64 m²

Leilighet i firemannsbolig: Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Entré, Gang, 2 Soverom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 250 000

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		**2 450 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	29 263
Konklusjon markedsverdi		**2 500 000**

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.

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulert forsikringspremie, estimert	Kr.		5 000
Offentlige avgifter, estimert	Kr.		25 000
Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks. våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.)	Kr.		20 000
Felleskostnader inkl. Tv/internett	Kr.		27 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**77 000**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i firemannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	650 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i firemannsbolig	Kr.		**2 050 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**180 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 230 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 250 000**

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
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

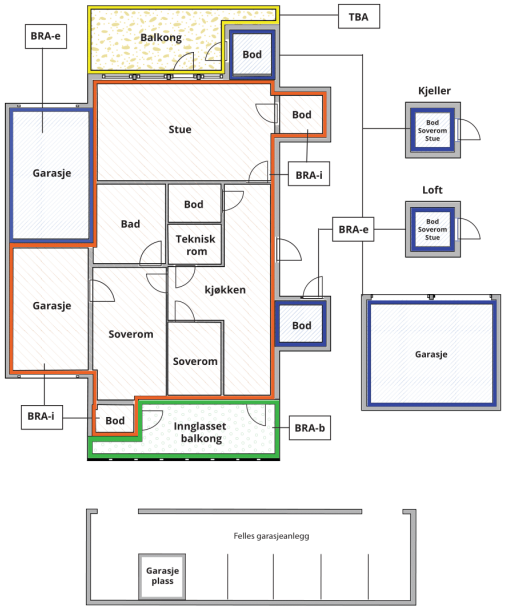
Hva er måleverdig areal?

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.

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Arealer

Leilighet i firemannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet i underetasje	64			64	19
SUM	**64**				**19**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet i underetasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, entré, gang, soverom, soverom 2		

Kommentar

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

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

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

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

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Terrasseplatting mot mot vest med adkomst fra stue på ca. 19 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest for firemannsbolig er gitt 18.04.2024. Ferdigattest er gitt ombygging inngangsparti den 14.05.2013.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasjerom	

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Melding om ferdige tiltak (dobbel garasje) er mottatt 03.09.2007.

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.10.2026	Kenneth Johnsrud Aure	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	58	76		5	3158.06 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Halsteinrud terrasse 10A

Hjemmelshaver
Olsen Jerv Aulesjord

Kommentar
Felleseie tomt

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Halsteinrudlia Sameie	1 / 12	Ringbo BBL	990268126

Felles formue
Kr. 29 263 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

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 sameiets styre og/eller generalforsamling.
- Det er tegnet avtale om Norgespris, ny eier vil fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2007

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

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert, se "Konstruksjoner".

Beskrivelse
Dobbelgarasje oppført på ringmur av pussede lettklinkerblokker og støpt betongplate på mark.
Yttervegger og delevegger av bindingsverk. Innvending kledd med sponplater på vegger og i himling. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjon som salttak av prefabrikerte takstoler. Taket er tekket med betongtakstein. Vindskier av treverk. Takrenner, nedløp, snøfangere og øvrige beslag av metall.
Boddør med adkomst utenfor boligens inngangsparti og leddport av treverk.
Elektrisk anlegg med lys og stikk. Utebelysning mellom porter.

Leiligheten disponerer én av de to garasjeplassene.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	25.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Øvre Halsteinrud terrasse 10A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 58 - Bnr 76
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: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Solveig Sjåstad Dato utkjørt: 21.10.26 Side 1 av 2

Halsteinrudlia Sameie		**Vår ref.:**	306/5	**Fødselsdato eier:**	09.06.2001
Øvre Halsteinrud Terrasse 10 A		**Type:**	SAMEIE		
3518 HØNEFOSS		**Eiere:**	Jerv Aulesjord Olsen		
Organisasjonsnr:	990 268 126	**Seksjonsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 250**

Felleskostnader:	Driftskostnader	1 700
Tilleggsytelser:	Tv/internett	550

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	1 833
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	21 999

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jostein Støa Brovold
Adresse:	Øvre Halsteinrud Terrasse 10 C
Postnr/-sted:	3518 HØNEFOSS
Telefon:	Mob.: 47253401
E-post:	josteinbrovold@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 21.10.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 833	Andre inntekter:	1 365
Annen formue:	29 263	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2003
Gårds/bruksnr:	58/76 - seksjon:5
Bygningstype:	4-mannsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3158.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86221490

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Nei	BRA	64		
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	64

Fasiliteter:

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Halsteinrudlia Sameie	**Vår ref.:**	306/5	**Fødselsdato eier:**	09.06.2001
Øvre Halsteinrud Terrasse 10 A	**Type:**	SAMEIE		
3518 HØNEFOSS	**Eiere:**	Jerv Aulesjord Olsen		

Organisasjonsnr: 990 268 126

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2003/338/23
Attesteringstidspunkt 2026-10-21 14:37

Returneres etter tinglysing til

Bygg Teknikk AS
Postboks 1336
3503 Hønefoss

Begjæring[1] om

[x] **oppdeling i eierseksjoner**
[ ] **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0605	Ringerike kommune	58	76		

TINGLYST
2 [illegible]. 2003
RINGERIKE TINGRETT
DAGBOKNR.: 338

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
[redacted]	Arne Ulven	1/1

Doknr: 338 Tinglyst: 22.01.2003 Emb. 023
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1	BG	13				25				37				49			
2	B	1	BG	14				26				38				50			
3	B	1	BG	15				27				39				51			
4	B	1	BG	16				28				40				52			
5	B	1	BG	17				29				41				53			
6	B	1	BG	18				30				42				54			
7	B	1	BG	19				31				43				55			
8	B	1	BG	20				32				44				56			
9	B	1	BG	21				33				45				57			
10	B	1	BG	22				34				46				58			
11	B	1	BG	23				35				47				59			
12	B	1	BG	24				36				48				60			

Sum tellere: 12 = nevner: 12

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
10-1 2003	Arne Ulven

Nr. 703034E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Hønefoss	Arne Ullum.	

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune

Dato	Stempel og underskrift
16.1.03	Arne Fellum

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

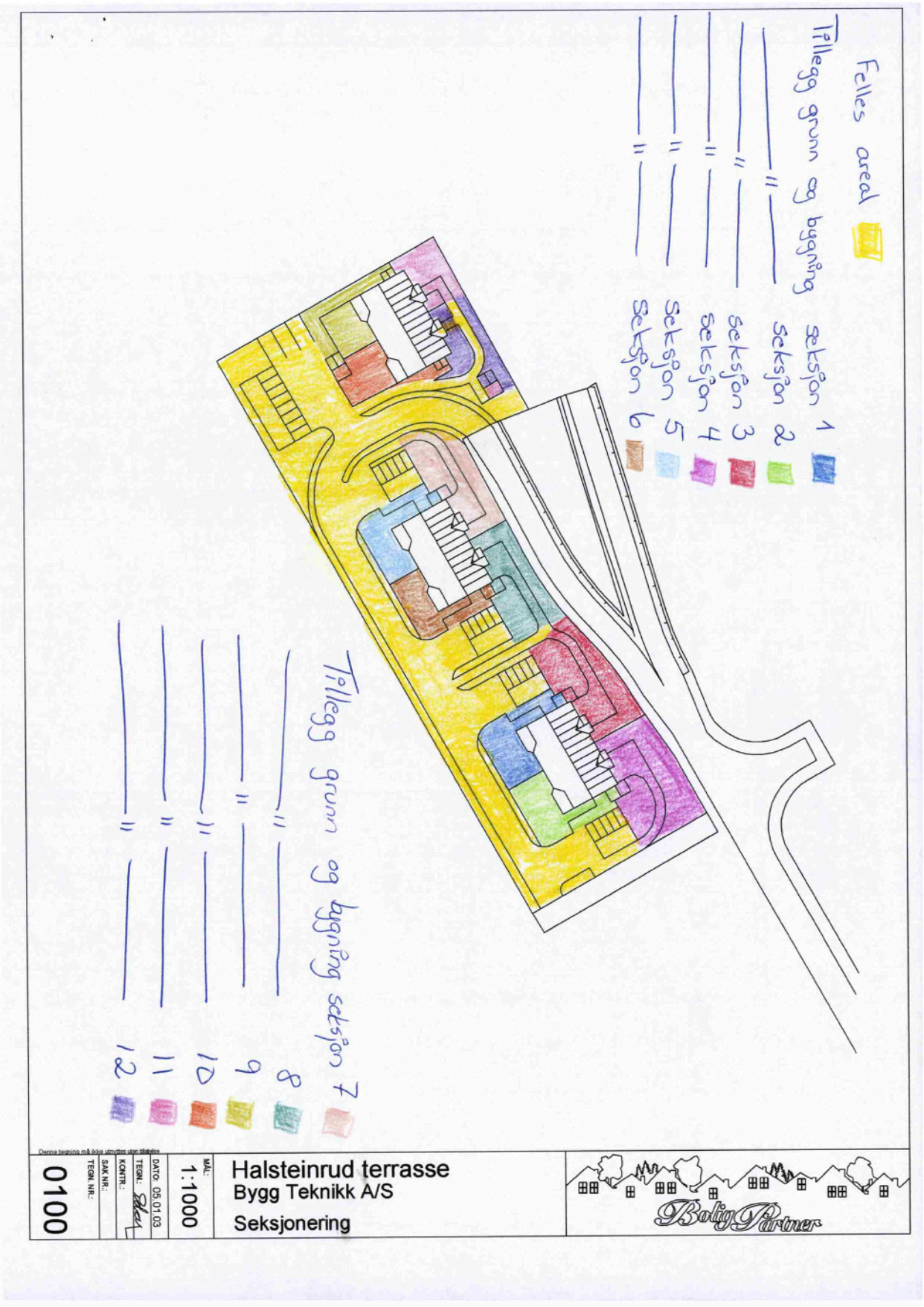
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

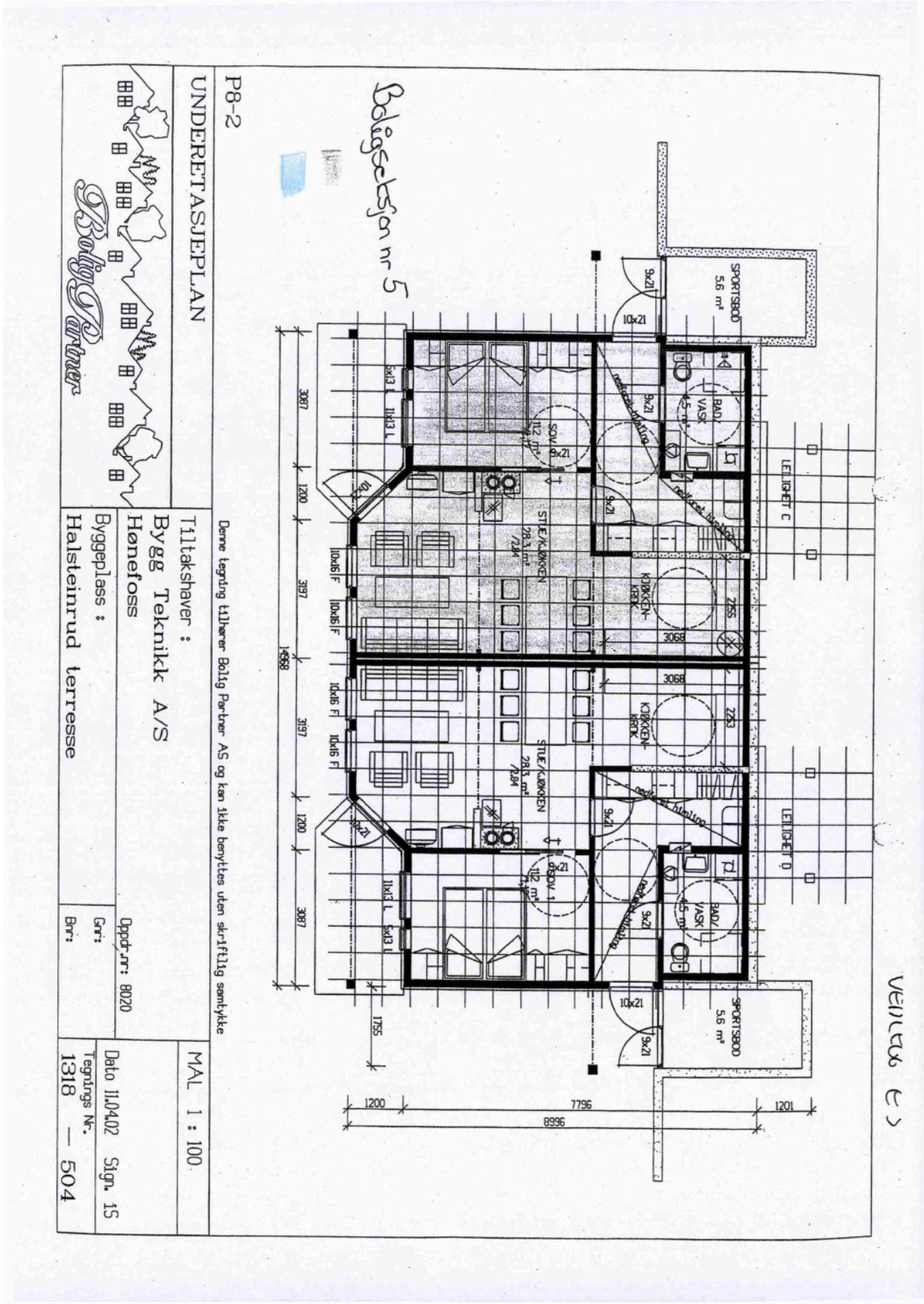
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
10-1 2003	Arne Ullvang.

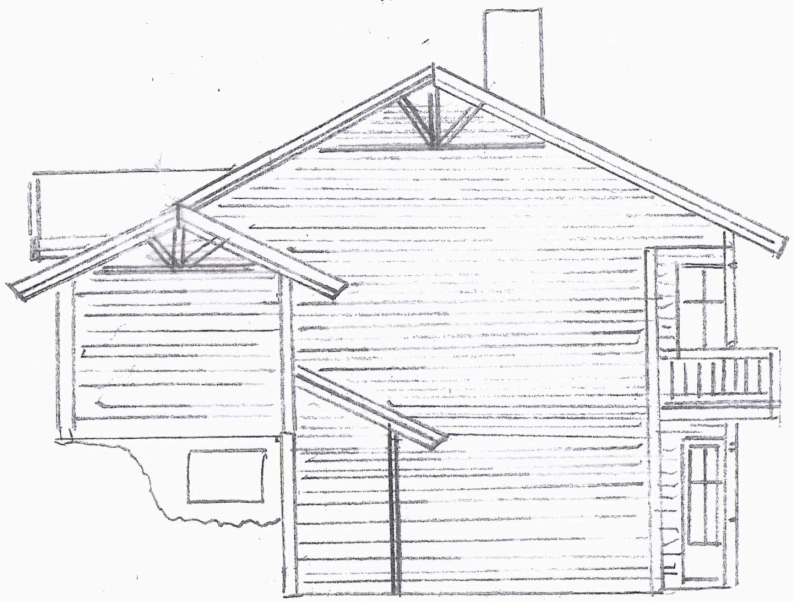
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Øvre Halsteinrud TERRASSE 10 A



SIDE

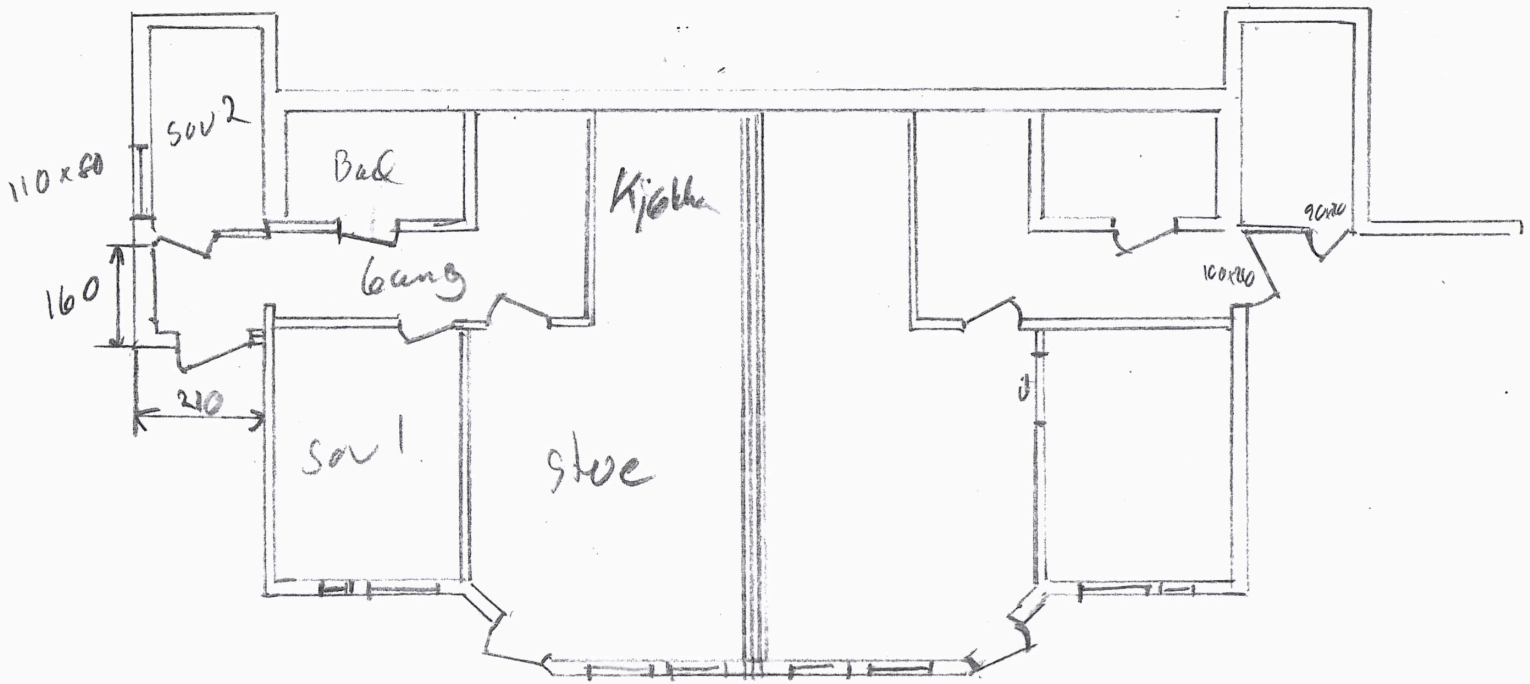
Målestokk 1:100

8/8-11

T:

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 655/11

Åre Hølsteinrud Terrasse 10A



Målestokk 1:100

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 655/11

8/8-11

RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Reo Eiendom AS
Dronningensgate 30
3510 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
11/3416-6	12223/13	BYG 58/76		14.05.2013

FERDIGATTEST

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

GNR.58/76 seksjon 5 - ØVRE HALSTEINRUD TERRASSE 10A - FERDIGATTEST

Vi har 10.05.2013mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker Reo Eiendom AS, vedlagt revidert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at samsvarserklæringer foreligger.

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

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

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

Beskrivelse: **Ombygging inngangsparti, 2m²**
Bygningsnummer: **20391383**

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

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

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

Kopi til: Marit Aslaug Hagen, Heradsbygdveien 33,3518 Hønefoss.

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

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

Byggteknikk AS

Deres ref.:	Vår reff.:	Dato:
	24/4954 - 2	18.04.2024

Ferdigattest - 3 stk4 mannsboliger
Gnr/bnr 58/76 - Øvre Halsteinrud terrasse 8, 10, 12

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for 3 stk 4-mannsboliger mottatt 17.04.2024 jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.
Bygningen, eller deler av den, er ikke tillatt å bruke til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Beskrivelse: **3 stk 4-mannsboliger**
Bygningsnr: **20391146, 20391383 og 20391405**
Vedtaket viser til saksnr.02/1560, 02/01558 og 02/1559 i et eldre sakssystem

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

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

Med hilsen

Arne Hellum
avdelingsleder

Berit Leine
saksbehandler
Berit.Leine@ringerike.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopimottaker

Halsteinrudlia Sameie	v/Ringbo BBL Hvervenmoveien 49	3511	Hønefoss
Inger Elisabeth Græsdahl	Øvre Halsteinrud Terrasse 12d	3518	HØNEFOSS
Tom Johannesen			

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Tlf: 32117400

postmottak@ringerike.kommune.no
www.ringerike.kommune.no

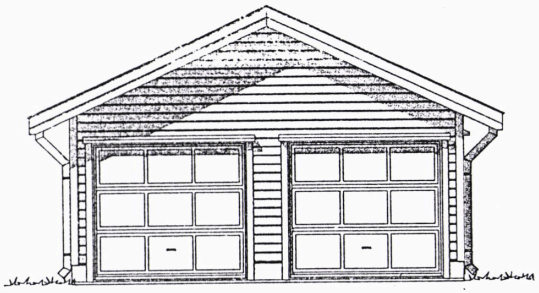
Heimdall

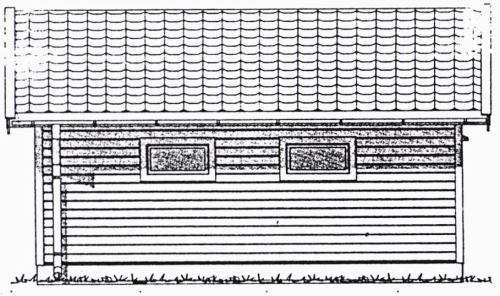
- Den hvite guden

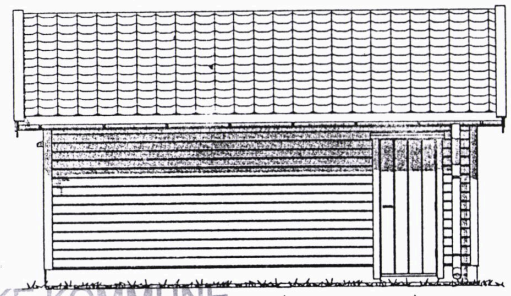
Komplett dobbelgarasje med saltak.
Heimdall er laget for plass til to biler. Her har vi lagt vekt på det enkle. garasjen er utstyrt med to porter og har en lav totalhøyde som glir naturlig inn i de fleste terreng.

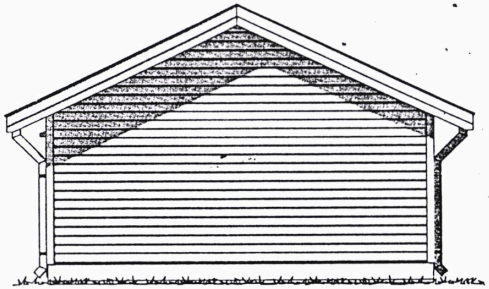
MODUL 1	
Areal:	36 kvm
Lengde:	6000 mm
Bredde:	6000 mm
Totalhøyde:	4170 mm
Høyde innvendig:	2426 mm
Takvinkel:	25°
Portmål:	2490 x 2090 mm
Vindusmål:	990 x 490 mm
MODUL 2	
Areal:	39,60 kvm
Lengde:	6600 mm
Dørmål:	890 x 2090 mm
MODUL 3	
Areal:	43,20 kvm
Lengde:	7200 mm
Dørmål:	890 x 2090 mm
Lengde innvendig bilplass:	5700 mm
Lengde innvendig bod:	1500 mm

Heimdall var vokteren av broen, Bifrost, som ledet til Åsgård. Han hadde det skarpeste synet og så like godt om natten som om dagen. Han kunne også høre gresset gro og trengte mindre søvn enn en fugl. Men Heimdall var stum. Av Odin fikk han Gjallarhorn for at han skulle kunne varsle om farer nærmet seg, eller om det var ragnarokk (jordens undergang)

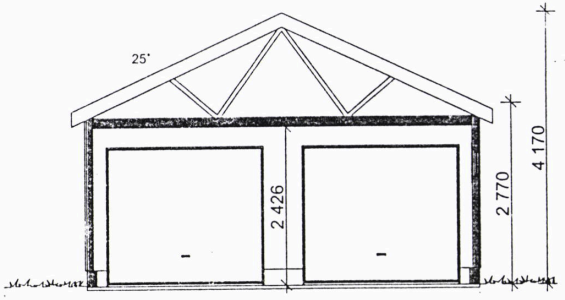




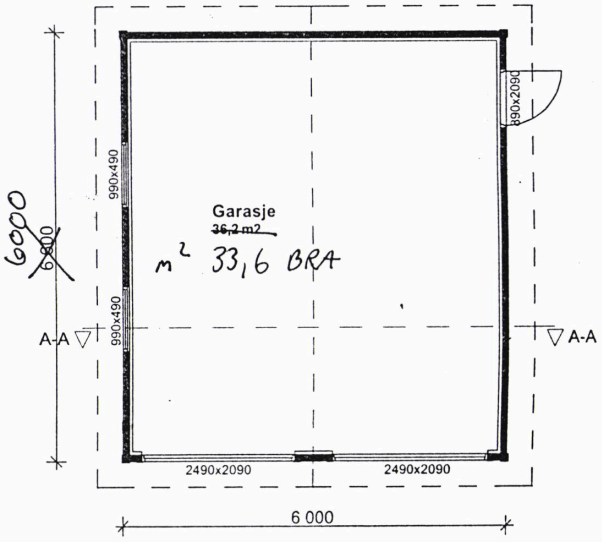




RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 692/20



Snitt A-A



Tegning av modul 1

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sett 5.9.07

RINGERIKE KOMMUNE

År / saksnr. - dok.nr. 06/2260-4 Løpenr. / År 18903 07
Innk.dato: - 3 SEPT. 2007
Arkivkode:
Objektkode: 58/76-5
Tjenestenr. Saksbeh.: Arne H

RINGERIKE KOMMUNE

MELDING OM FERDIGE TILTAK ETTER MELDINGSORDNINGEN

I henhold til Forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll § 8.

Meldingen gjelder Dobbel garasje på gnr./bnr. 58 - 76 - 5

Kommunens saksnummer: 06 / 2260-1

Tiltakshaver bekrefter overfor kommunen at (sett kryss):

X Tiltaket er utført og plassert som meldt til kommunen.

___ Tiltaket er utført og plassert med avvik som ikke er meldt til kommunen.
(Reviderte kart og tegninger som viser endringene må vedlegges)

___ Tiltaket er ikke utført og utgår.

3/9-07
Sted/dato

Underskrift

(Kommunen gir ikke beskjed om at dette skjemaet er mottatt hos oss.)

Dersom tiltaket ikke er meldt ferdig innen tre år, vil vi av statistikkmessige hensyn ta kontakt for å sjekke om tiltaket allikevel er ferdig.

POSTADRESSE
Miljø- og arealforvaltning
Serviceboks 24
3504 Hønefoss

VEDLEGG E7

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Delegasjonssak nr. 0389/02

Leilighet 1 1 etasje

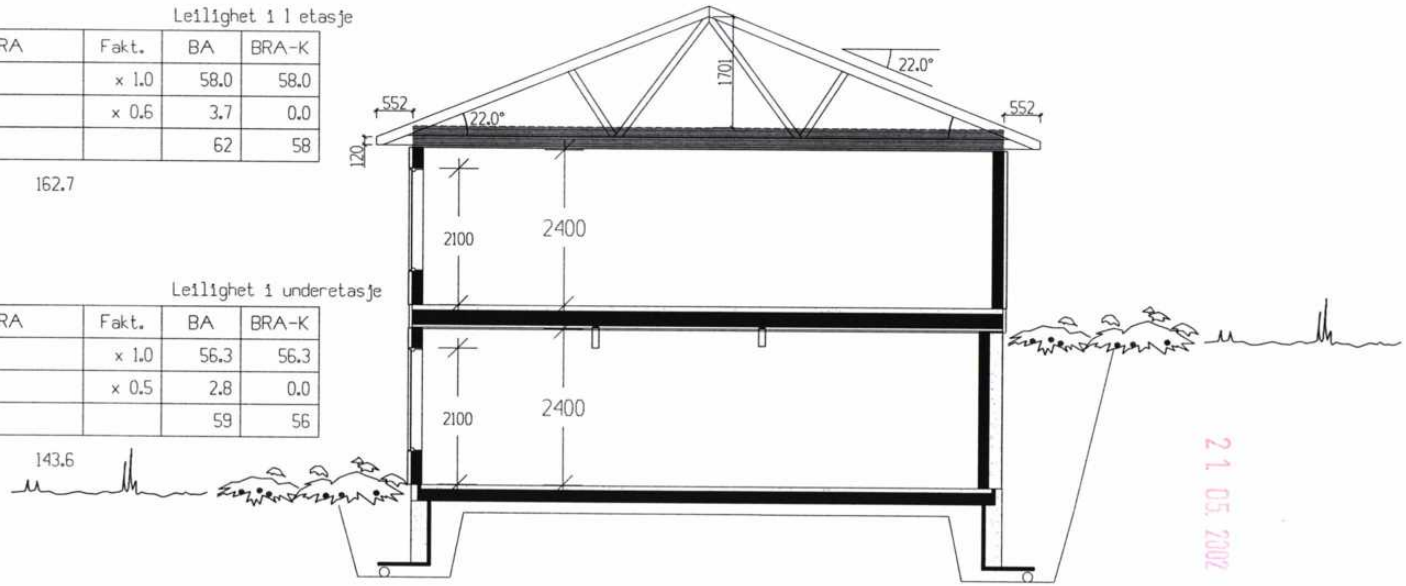
Arealer (m²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	58.0	x 1.0	58.0	58.0
Utv. bod 1. etg.	6.1	x 0.6	3.7	0.0
Sum 1 m²	64		62	58

Bebygd Areal (BYA) 162.7

Leilighet 1 underetasje

Arealer (m²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	56.3	x 1.0	56.3	56.3
Utv. bod und.etg.	5.6	x 0.5	2.8	0.0
Sum 1 m²	62		59	56

Brutto Grunnflate 143.6



21 05 2002

P8-2

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Bygg Teknikk A/S
Hønefoss

Oppdr.nr: 8020

Byggeplass :
Halsteinrud terresse

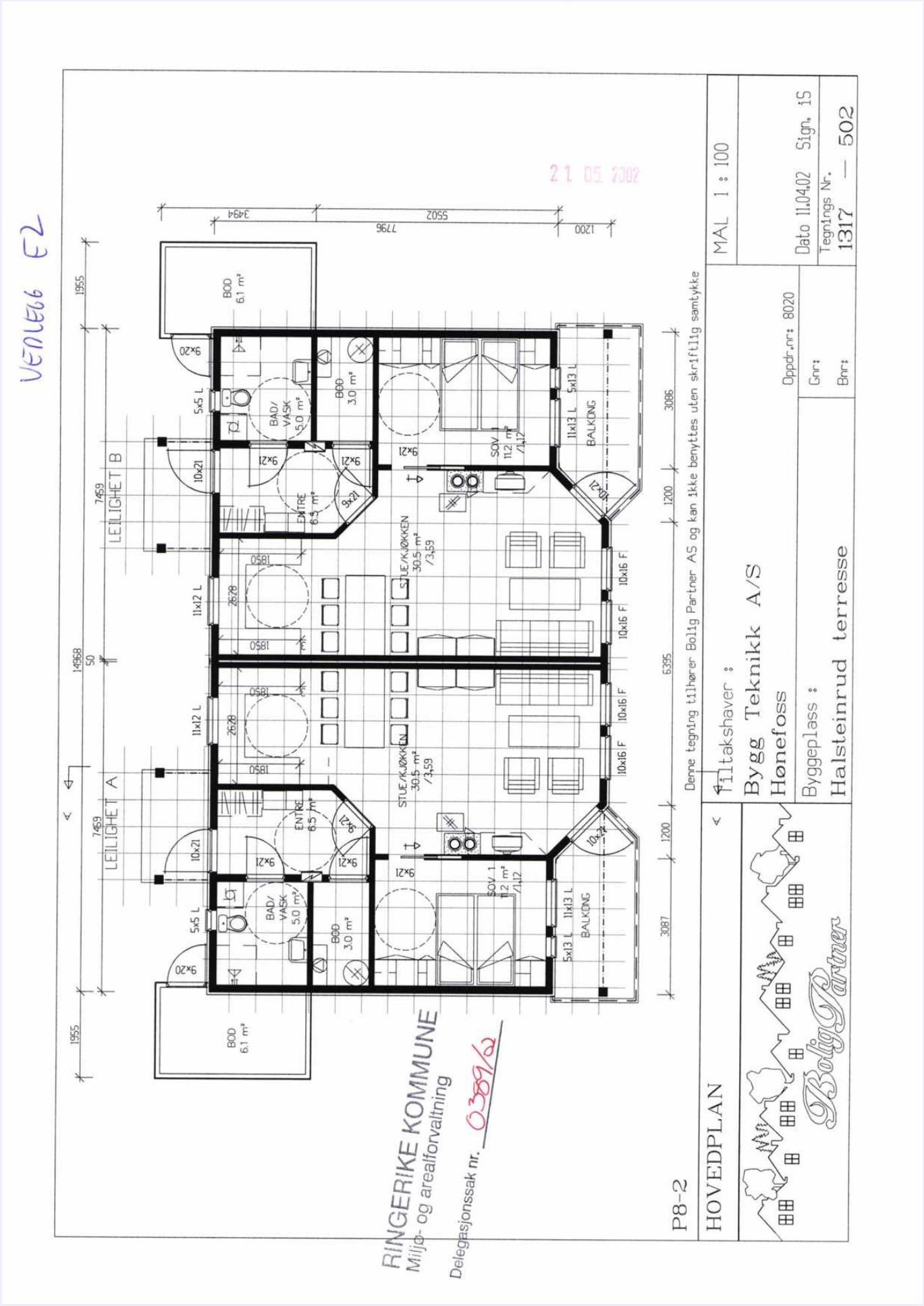
Gnr:
Bnr:

MÅL 1 : 100

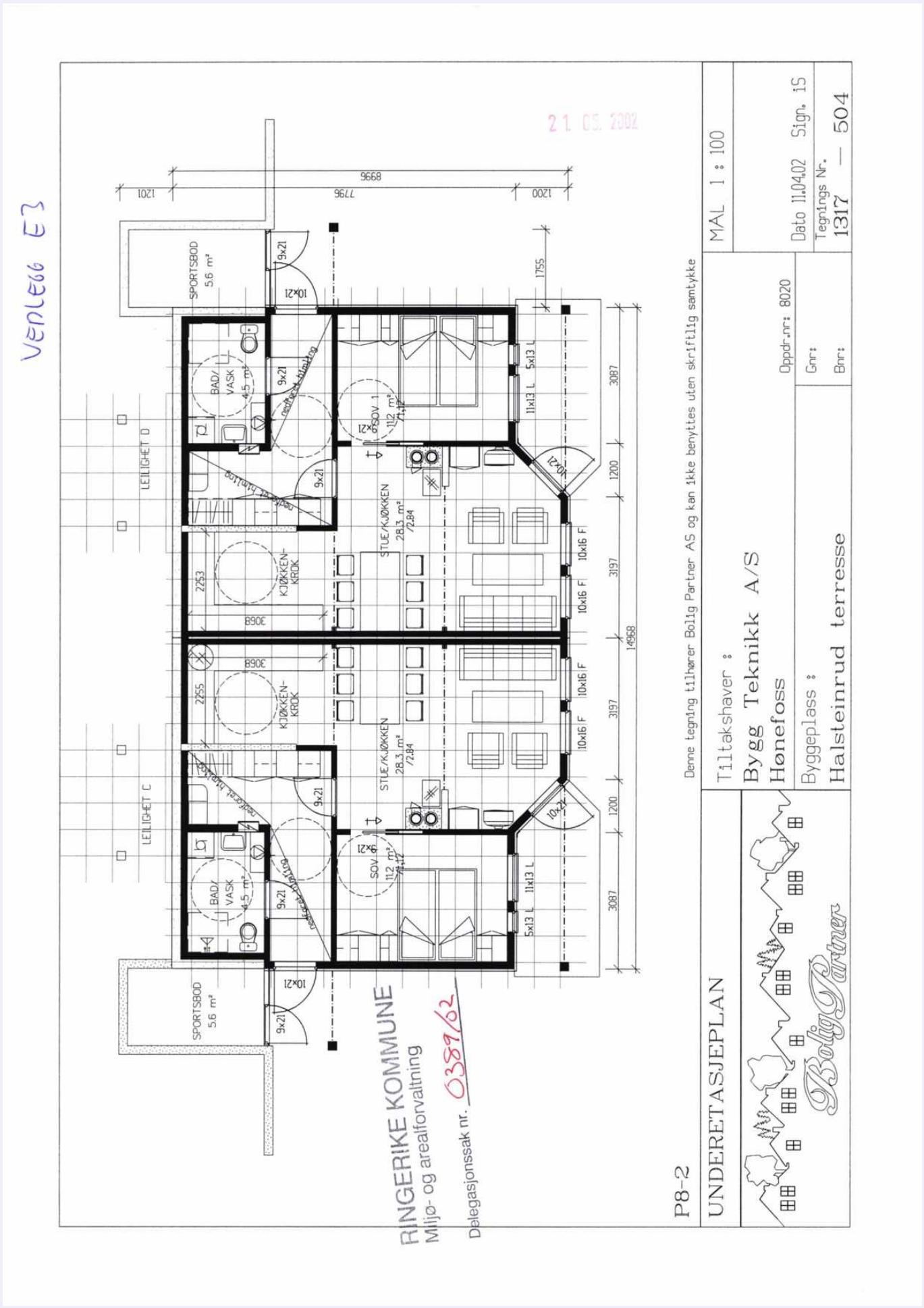
Dato 11.04.02 Sign. iS

Tegnings Nr.
1317 — 501

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



VEDLEGG E5

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Delegasjonssak nr. 0389/02



21.05.2002

P8-2

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 2

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Bygg Teknikk A/S
Hønefoss

Oppdr.nr: 8020

Byggeplass :
Halsteinrud terresse

Gnr:

Bnr:

MÅL 1 : 100

Dato 11.04.02 Sign. iS

Tegnings Nr.
1317 — 506

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



TRIVSELSREGLER
FOR
HALSTEINRUDLIA SAMEIE

SIST ENDRET VED ÅRSMØTE 07.MARS 2022

1. Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Eier må bruker godkjente håndverkere ved oppussing som krever rørleggearbeid eller elektroarbeid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksvifte på kjøkken/bad skal være i drift og påskrudd for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon. Sameiet har skadedyrforsikring.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra veranda eller gjennom vinduer ikke sjenerer andre beboere
- at veranda ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- at tilknyttede utearealer holdes i orden og at hekker holdes i forsvarlig høyde

Seksjonseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Utvendige persienner skal være i gråfarge. Markiser skal være grå med hvite striper.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papp/kartong brettes og komprimeres. Annet avfall skal leveres på gjenvinningsstasjonen. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

Eiere i hvert hus skal holde orden på fellesarealene rundt sitt hus

Beboere skal skru på lys ved inngangsdør og garasje for opplysning av fellesarealer.

5. Kjøring og parkering

Egen garasjeplass skal benyttes. Det kan benyttes en biloppstillingsplass foran seksjonseiers egen garasje. Fellesparkeringen skal kun benyttes av gjester.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt, men kun på bakkeplan. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Brudd på Trivselsreglene

Brudd på Trivselsreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

VEDTEKTER FOR HALSTEINRUDLIA SAMEIE

§1: SAMEIETS NAVN OG BETEGNELSE

Sameies navn er «Halsteinrudlia» og har matrikkelbetegnelse gnr. 58 bnr. 76 i Ringerike kommune.

§2: EIERFORHOLD

Sameiet består av 12 like andeler som er fordelt på snr. 1-12. hver andel følger hjemmelen på den respektive leilighet somt dets tilliggende areal i henhold til situasjonsplan

§3: STYRE

Sameierne velger på sameiermøtet et styre bestående av 3 medlemmer, som skal være en representant fra hver 4-manns bolig.

Styret velger selv sin formann.

Styret står fro forvaltningen av sameiet og kan opptre på sameiets vegne i alle typer saker.

§4: SAMEIERMØTER

Det skal en gang i året avholdes sameiermøte som skal behandle følgende spørsmål:

1. Valg av styre
2. Gjennomgåelse av regnskap
3. Gjennomgåelse av årsberetning

Sameiermøtet kan gjennom sine vedtak gi instruksjon til styret om hvorledes styret skal utøve sin virksomhet, men kan ikke frata styret den formelle kompetanse til å opptre utad på sameiets vegne.

§5: BRUK OG UTNYTTELSE

Sameiets arealer skal benyttes ihht. bestemmelsen i godkjent reguleringsplan og ellers på den måte styret bestemmer. Ingen sameier må utnytte seksjonens eget areal eller sameiets fellesarealer på en slik måte at dette blir urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere. Så langt det er praktisk mulig skal bruken av sameiets arealer skje eter et likhetsprinsipp.

Sameiets arealer skal kunne benyttes av de tekniske anlegg/installasjoners eiere for nødvendig drift og vedlikehold.

§6: UTGIFTS- OG INNTEKSDELING

Styret skal sørge for at det blir først et ordentlig og tilstrekkelig regnskap som skal revideres.

Mellom sameieren skal utgiftene deles med en lik såfremt ikke styret beslutter å fordele kostnadene på annen måte. Styret kan bare beslutte å fordele kostandene ulikt mellom sameieren såfremt det er saklig grunnlag for dette – f.eks hvis et tiltak på sameiets eiendom kun er rettet mot noen av sameierne.

Av relevante utgifter nevnes:

- Utvendig vedlikehold av bygninger
- Drift og vedlikehold av garasjer/carport
- Vedlikehold og snømåking av interne veier, vei som går ut av sameiet mot sør/øst samt biloppstillingsplasser
- Vedlikehold av grøntarealer
- Ytre forsikringer

Styret kan opprette et fond til dekning av sameiets kostnader.

Styret kan beslutte at sameierne skal foreta regelmessige innskudd i fondet, f.eks hver måned eller hvert kvartal. Sameierne er forpliktet til å foreta innbetalinger til fondet på samme måte som til dekning av påløpte kostnader.

Ved dekning av sameiets forsikring, vil egenandel på forsikringsskade bli delt 50/50 mellom sameiet og andelseier.

§7: ALMINNELIGE BESTEMMELSE ROM VEDLIKEHOLD OG FORNYELSE

Styret skal påse at sameiets eiendom vedlikeholdes, stelles og fornyes på forsvarlig vis. Styret kan organisere dugnader for å gjennomføre tiltak som nevnt i føreste ledd.

§8: RETT TIL Å AVHENDE ANDEL

En sameier har rett til å avhende sin sameieandel til hvem han vil, men andelen kan kun avhendes sammen med tilhørende eiendom nevnt i §2.

§9: INNLØSNINGSRETT

Hvis noen leiligheter i § 2 overføres hva enten dette skyldes frivillig omsetning, tvangsauksjon, eller annet, skal fremtidig eier av vedkommende leilighet ha innløsningsrett til sameieandelen uten å betale noe vederlag herfor.

§10: OPPLØSNINGSRETT

Sameielovens bestemmelser om oppløsningsrett gjelder ikke

§11: ENDRING AV VEDTEKTENE

Disse vedtektene kan endres av sameiermøte md 2/3 flertall av de avgitte stemmer, såfremt det i den skriftlige innkallingen til sameiermøtet er uttrykkelig angitt at spørsmålet om vedtektsendringer skal behandles og forslaget til endringer er gjengitt. Innkallingen må være sendt senes 8 dager før møtet

For øvrig gjelder Eierseksjonsloven, LOV av 23. mai 1997 nr 31 – trådt i kraft 1. januar 1998

INNKALLING

Ordinært årsmøte i
Halsteinrudlia Sameie

Tid og sted
Torsdag 19.03.2026 kl. 18:00
Hverevenmoen 49, Ringbos lokaler

RINGBO

HMS

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

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

VEDLIKEHOLDSPLAN

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

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

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

Halsteinrudlia Sameie innkaller til ordinært årsmøte

TID OG STED

Torsdag 19.03.2026 kl. 18:00
Hverevenmoen 49, Ringbos lokaler

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

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

4. BUDSJETT

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

5. ANDRE SAKER

5.1 Snømåking/strøing

Ønsker å stille spørsmål om sameiet skal bytte leverandør av måking/strøing?

Ved én anledning har beboer måtte ringe og purre på brøyting da dette ikke var gjort. Ved andre anledninger har ikke brøyting blitt gjennomført før sent på kveld.

Forslag til vedtak: Styret bør se på andre leverandører og se om det finnes bedre tilbud.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på årsmøte

7. VALG

7.1 Valg av styreleder
Styreleder skal velges for 2 år

7.2 Valg av styremedlemmer
Ett styremedlem skal velges for 2 år

7.3 Valg av valgkomité
Valgkomite skal velges for 1 år

Halsteinrudlia Sameie - Årsmelding 2025

Kort om sameiet

Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes felles interesser i overenstemmelse med vedtekter, vedtak i årsmøte og Lov om eierseksjoner.

Halsteinrudlia Sameie ligger i Ringerike kommune og har orgnr 990268126.

Det er 12 seksjoner i sameiet.

Styrets representanter

Styret har etter forrige ordinære årsmøte bestått av følgende representanter

STYRELEDER, Vetle Haugland
STYREMEDLEM, Stein-Arild Berge
STYREMEDLEM, Jerv Aulesjord Olsen

Forretningsførsel

Forretningsfører er Ringbo BBL.

Forsikring

Bygningsforsikring
Selskapets eiendom er fullverdiforsikret (herunder også styreansvarsforsikring).
Polisenummer: 86221490

Når du har fått en skade, er det viktig at du tar kontakt med oss så fort som mulig. Meld inn skaden til Ringbo via portalen, e-post, eller på telefon 90 50 39 60.

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

Skadedyrforsikring
For Boligselskaper med forsikring gjennom Ringbo inngår skadedyrbekjempelse. Beboere melder skadedyrangrep til styret. Styret melder videre til boligbyggelaget som setter i gang tiltak for inspeksjon og bekjempelse der dette er nødvendig.

Innboforsikring
Den enkelte boligeier må selv tegne forsikring for sitt innbo.

HMS

Forskriften om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten plikter å sørge for systematisk kontroll og oppfølging av krav.

For å oppfylle kravet må boligselskapet ha et internkontrollsystem for blant annet brannvern, fellesarealer og lekeplassutstyr hvor man utfører jevnlige vernerunder og foretar egenkontroll.

Økonomi

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

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

Styrets arbeid i perioden

Styret har ordnet arbeid foran garasjene til nr. 8 for å forhindre at det skal samle seg vann i garasjene.

Det ble avholdt dugnad 03.05 hvor det ble satt opp speil i svingen for å bedre sikten opp bakken.

Det har vært flere forsikringssaker gjennom året.

Styrets planer for året

Maling av boliger.

Bytte søppelskur.

Diverse

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.02.2026

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**339 493**	**267 565**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-10 333	71 928
B. Årets endringer i disponible midler	**-10 333**	**71 928**
C. Disponible midler pr. 31.12	**329 160**	**339 493**
Omløpsmidler	351 160	357 882
- Kortsiktig gjeld	22 000	18 389
Disponible midler	**329 160**	**339 493**

Resultatregnskap Halsteinrudlia Sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde driftskostnader		244 800	216 000	244 800	244 800
Andre inntekter	1	71 856	35 928	72 000	79 200
SUM INNTEKTER		**316 656**	**251 928**	**316 800**	**324 000**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	10 000	10 000	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	2	1 410	1 410	1 400	1 410
Forretningsførerhonorar		37 243	35 814	37 500	39 000
Drift og vedlikehold eiendom	3	105 781	7 067	20 000	20 000
Avsetning langsiktig vedlikehold		0	0	40 000	38 000
Vintervedlikehold		37 301	41 213	42 000	45 000
HMS		0	0	7 760	7 890
TV/Internett		71 856	35 901	72 000	77 760
Forsikringer	4	75 776	58 224	65 000	73 500
Andre driftskostnader	5	3 997	3 359	15 000	10 000
SUM KOSTNADER		**343 364**	**192 988**	**310 660**	**322 560**
DRIFTSRESULTAT		**-26 708**	**58 940**	**6 140**	**1 440**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		9 906	7 690	0	0
Utbytte		6 469	5 299	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**16 375**	**12 989**	**0**	**0**
ÅRETS RESULTAT		**-10 333**	**71 928**	**6 140**	**1 440**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-10 333	71 928	0	0
SUM DISPONERINGER		**-10 333**	**71 928**	**6 140**	**1 440**

Balanse Halsteinrudlia Sameie

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 199	0
Andre fordringer	6	17 500	18 388
Bankinnskudd			
Driftskonto		35 555	152 743
Plasseringskonto		195 133	186 751
Plasseringskonto med binding		100 773	0
SUM OMLØPSMIDLER		**351 160**	**357 882**
SUM EIENDELER		**351 160**	**357 882**

Balanse Halsteinrudlia Sameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	7	329 160	339 493
SUM EGENKAPITAL	**7**	**329 160**	**339 493**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 500	2 200
Leverandørgjeld		17 500	16 189
Sum kortsiktig gjeld		**22 000**	**18 389**
SUM GJELD		**22 000**	**18 389**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**351 160**	**357 882**

Sted:_____, dato:_____

Vetle Haugland	Stein-Arild Berge	Jerv Aulesjord Olsen
STYRELEDER	STYREMEDLEM	STYREMEDLEM

Halsteinrudlia Sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, idet eiendommen fremkommer som en ideel andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdistigningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3608 Tv/internett	71 856	35 928
Sum	**71 856**	**35 928**

Note 2 - Lønnskostnader

	2025	2024
5330 Honorar til styret og andre komiteer	10 000	10 000
5400 Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
Sum	**11 410**	**11 410**

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Drift og vedlikehold eiendom

	2025	2024
6571 Brannvernutstyr	0	6 897
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	105 781	170
Sum	**105 781**	**7 067**

Note 4 - Forsikring

	2025	2024
7500 Forsikringspremie	64 756	58 224
7570 Egenandel forsikring	11 020	0
Sum	**75 776**	**58 224**

Note 5 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6400 Leiekostnader	0	750
6609 Andre driftskostnader	828	0
7770 Bankomkostninger	3 168	2 609
Sum	**3 997**	**3 359**

Note 6 - Andre fordringer

	2025	2024
1701 Periodisering forsikring/personal	17 500	16 189
2985 Finanskonto	0	2 199
Sum	**17 500**	**18 388**

Note 7 - Spesifikasjon egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01	339 493	267 565
Årets resultat	-10 333	71 928
Sum egenkapital 31.12	**329 160**	**339 493**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Halsteinrudlia Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Halsteinrudlia Sameie

Styreleder	Vetle Haugland (sign.)	05.02.2026
Styremedlem	Jerv Aulesjord Olsen (sign.)	29.01.2026
Styremedlem	Stein-Arild Berge (sign.)	04.02.2026

FULLMAKT

Årsmøte i Halsteinrudlia Sameie, Torsdag 19.03.2026.

- Eier kan møte med fullmektig.
- En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier av leil nr. / seksjon nr. / andel nr. _____ gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

Sted / Dato: _____ / _____

Navn eier (i blokkbokstaver): _____

Signatur eier: _____

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Halsteinrudlia Sameie torsdag 19.03.2026 kl. 18:00 - Hverevenmoen 49, Ringbos lokaler.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Hilde Myrhagen valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Hilde Myrhagen valgt.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Vetle Haugland signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 6
Antall fullmakter: 2
Totalt antall stemmer: 8

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 Snømåking/strøing

Ønsker å stille spørsmål om sameiet skal bytte leverandør av måking/strøing?

Ved én anledning har beboer måtte ringe og purre på brøyting da dette ikke var gjort. Ved andre anledninger har ikke brøyting blitt gjennomført før sent på kveld.

Vedtak:
Styret tar en gjennomgang av dagens avtale og ser om det skal hentes inn tilbud fra andre leverandører

6. STYREHONORAR

Vedtak:
Det ble vedtatt styrehonorar på kr 18.000,- til intern fordeling for foregående styreperiode.

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Styreleder skal velges for 2 år

Vedtak:
Som styreleder for en periode på 2 år ble Jostein Støa Brovold valgt.

7.2 Valg av styremedlemmer

Ett styremedlem skal velges for 2 år

Vedtak:
Som styremedlem for en periode på 1 år ble Jerv Aulesjord Olsen valgt.

7.3 Valg av valgkomité

Valgkomite skal velges for 1 år

Vedtak:
Som valgkomité ble Josefine Larsen Martinsen valgt.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Halsteinrudlia Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hilde Beate Myrhagen (sign.)	20.03.2026
Protokollvitne	Vetle Haugland (sign.)	20.03.2026

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Halsteinrudlia Sameie

TID OG STED

Onsdag 15.05.2024 18:00

Hos Vetle i nr 10D

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.4 Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. Installering av seriekoblede røykvarslere

Styret ønsker, som et brannsikringstiltak, og installerer seriekoplete røykvarslere i hver seksjon slik at hvert hus er koblet sammen.

Prisen pr varsler er kr 600 eller kr 1200 avhengig av type. Kostnaden vil bli dekket av sameiet.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å kjøpe inn seriekoplete røykvarslere til alle i sameiet, Beboer må selv installerer varsleren (festes med skruer i taket)

3. Kollektiv avtale Viken fiber

Styret har mottatt tilbud fra Viken Fiber om kollektiv avtale.

Styret ser at den pakken som heter Flex M vil være gunstig for alle. Da kan man velge individuelt mellom 3 pakker.

Pakken vil koste kr 499 pr mnd som vil legges på felleskostnadene. Den private avtalen den enkelte beboer har med Viken Fiber kan da avsluttes.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til inngå kollektiv avtale med Viken Fiber på Altiboks Flex M.

Hønefoss, 2024

Styret i Halsteinrudlia Sameie

VIKENFIBER | VI LEVERER altibox

Tilbud på leveranse av Altibox til Halsteinrudlia Sameie - Tilbud koll avtale 24

24.04.2024

Full valgfrihet for styret og beboer. Beboere i boligselskap har mye til felles, men vil også ha mulighet til å bestemme hvor raskt internett og hvilket TV-innhold de skal ha. Våre fellesavtaler gir lave felleskostnader og stor valgfrihet for beboerne. Alle får samme avtale som inneholder flere ulike pakker. Hver beboer velger så den pakken som passer best til sitt behov. Under følger forslag på fellesavtale(r) tilpasset deres boligselskap. Tilbudet gjelder for **12** boenheter med en avtaletid på **5** år.

Altibox Flex M	Pris kr 499,- *per enhet, per måned. Inkl. 1 stk dekoder og wifi-punkt.*
Altibox Fiberaksess	Pris kr 99,- *per enhet, per måned. Inkl. wifi-punkt.*

Ring meg gjerne om det skulle være spørsmål.
Hvis dere har fått tilbud om flere pakker, er det viktig at det informeres om hvilken pakke som er ønskelig ved bekreftelse av tilbudet.

Vennlig hilsen

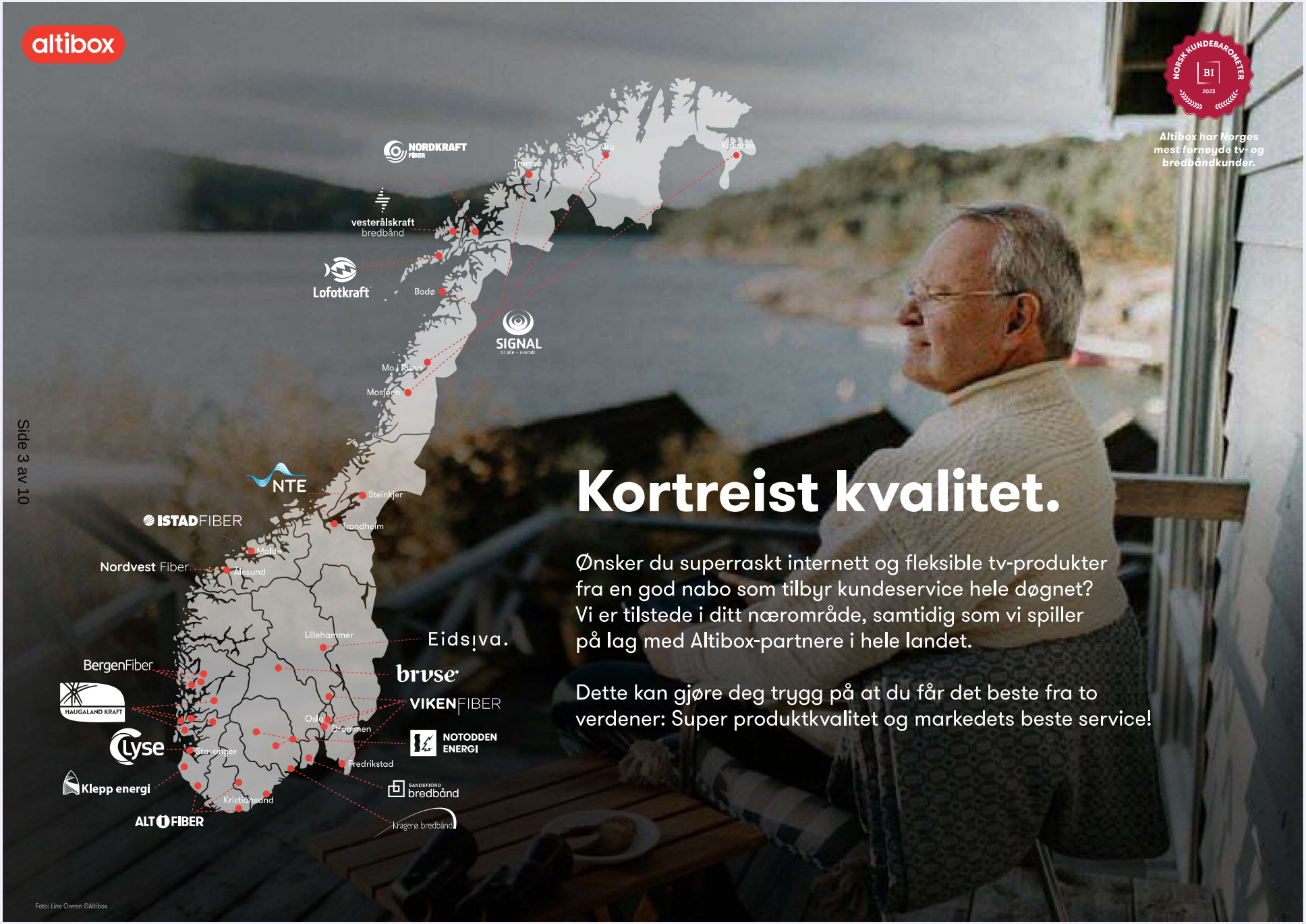
Vidar Torp Andersen
Salgsansvarlig Boligselskap

Mobil: +47 92277900
Epost: vidar.torp.andersen@vifiber.no

NORSK KUNDEBAROMETER

ÅRETS BREDBÅNDSTILBYDER Altibox

Prisen faktureres samlet til boligselskapets forretningsfører. Drift og service er inkludert i prisen. Kun fakturagebyr kommer utenom dersom ikke efaktura velges. Nøyaktig dato for oppstart avtales ved inngåelse av avtale. Tilbudet er gyldig i 60 dager og gjelder for samtlige boenheter i boligselskapet.


altibox
NORSK KUNDEBAROMETER
BI
2023
Altibox har Norges mest fornøyde tv- og bredbåndkunder.
NORDKRAFT FIBER
vesterålskraft bredbånd
Lofotkraft
SIGNAL
til alle - overalt
NTE
ISTADFIBER
Nordvest Fiber
BergenFiber
HAUGALAND KRAFT
Lyse
Klepp energi
ALT I FIBER
Eidsiva.
bruse
VIKENFIBER
NOTODDEN ENERGI
SANDEFJORD bredbånd
Kragerø bredbånd
Tromsø
Alta
Kirkenes
Bodø
Mo i Rana
Mosjøen
Steinkjer
Trondheim
Molde
Ålesund
Lillehammer
Oslo
Drammen
Stavanger
Predrikstad
Kristiansand
Kortreist kvalitet.
Ønsker du superraskt internett og fleksible tv-produkter fra en god nabo som tilbyr kundeservice hele døgnet? Vi er tilstede i ditt nærområde, samtidig som vi spiller på lag med Altibox-partnere i hele landet.
Dette kan gjøre deg trygg på at du får det beste fra to verdener: Super produktkvalitet og markedets beste service!
Foto: Line Owren ©Altibox

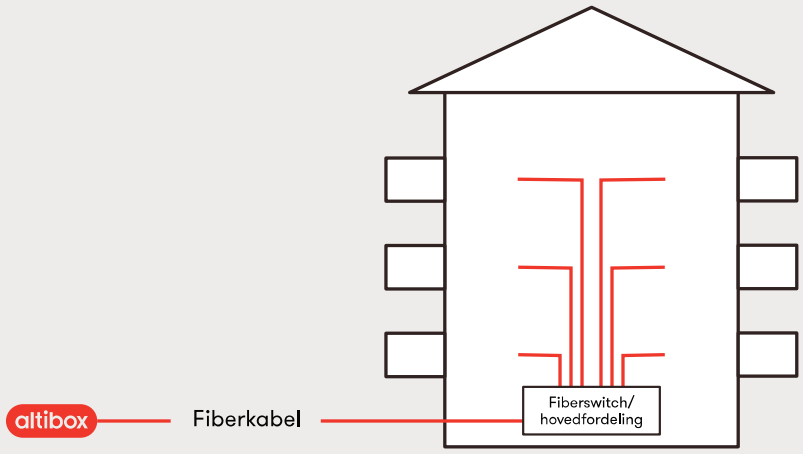
altibox

Altibox har Norges mest fornøyde tv- og bredbåndkunder.

På nett. Med lysets hastighet.*

Fra oss får dere fiberbredbånd susende rett inn i hver enkelt boenhet. Dette gjør at dere ikke behøver å dele nettkapasiteten med andre, sikrer superrask hastighet og overlegen stabilitet.

Fiberen vi leverer holder lysets hastighet og kapasiteten er nesten ubegrenset.
I dag leverer vi internetthastigheter på inntil 10 000 Mbps, og mens øvrige bredbånds-teknologier har nådd sin maks-kapasitet, vil fiberen leve langt inn i fremtiden.



Vi vil bygge fiber til alle boenhetene.

Og etter endt avtaletid overtar boligselskapet bruks-retten til fiberkablene. Det gir dere mulighet til å bytte leverandør, eller kombinere flere leverandører, uten å måtte trekke nye kabler. Invester i digital infrastruktur!

*altibox.no/nett

altibox

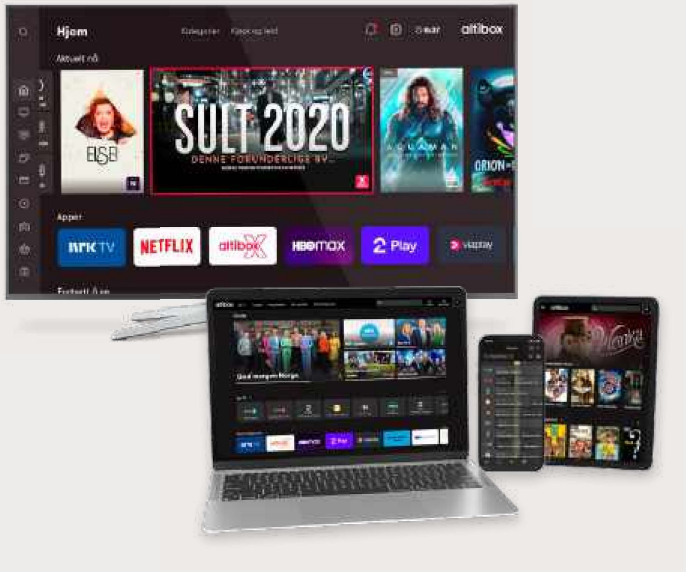


Se fullstendig oversikt på neste side.

Full frihet med Altibox TV

Skreddersy din tv-pakke med det innholdet du selv ønsker, ved bruk av et enkelt poengsystem.
Med dekoder fra Altibox kan du også ta med deg tv-opplevelsen til hytta, og med Altibox-appen kan du se tv på mobil og nettbrett akkurat der du er.

altibox



Full valgfrihet med Altibox TV

Skreddersy din tv-pakke med de strømmetjenestene, sportspakkene og kanalene du selv ønsker ved bruk av et enkelt poengsystem. Med dekoder fra Altibox kan du også ta med deg tv-opplevelsen til hytta, og med Altibox-appen kan du se tv på mobil og nettbrett akkurat der du er.

Inkludert i ditt tv-abonnement følger også med et utvalg faste kanaler du ikke bruker poeng på. Resten av innholdet på skjermen får du velge selv. Rett og slett fordi vi vil gi deg mest mulig verdi for pengene. Velg det du vil ha, og bytt inn og ut, dersom behovet ditt endrer seg.

Se noen av strømmetjenestene på høyre side, og skann QR-koden eller sjekk **altibox.no/innholdsoversikt** for fullstendig oversikt over både faste kanaler og innhold som kan velges inn eller kjøpes.

Strømmetjenester for poeng og kjøp

- NETFLIX — 50 poeng*
- viaplay — 50 poeng
- HBO max — 40 poeng
- FILM FAVORITTER — 15 poeng
- 2 Play — 10 poeng
- NORDISK FILM — 10 poeng
- TOONIX — 5 poeng
- BBC NORDIC — 5 poeng
- LOVE NATURE — 3 poeng
- CARTOONITO — 2 poeng
- NATIONAL GEOGRAPHIC — 2 poeng
- Disney — 1 poeng
- altibox X — 0 poeng
- prime video — 65,- pr. md

Sportspakker for poeng og kjøp

- 2 Sport 1, 2 Sport 2 — 5 poeng
  TV 2 Sport
  TV 2 Sport 1 og TV 2 Sport 2.
- EUROSPORT — 5 poeng
  Eurosport
  Eurosport 1 og Eurosport Norge
- sport — 40 poeng
  V sport
  V sport +, V sport 1, V sport 2, V sport 3 og V sport golf.
- sport series film — 399,- pr md
  V sport, series & film
  V sport Golf, V sport 1-3, V sport Live 1-5, V sport+, og fem V film- og serie- kanaler.
- premium — 679,- pr md
  V premium
  Premier League og V sport-kanalene.
- viaplay — 749,- pr md
  Viaplay Total
  Premier League og V sport-kanalene.
- viaplay — 399,- pr md
  Viaplay Medium
  V sport-kanalene, med unntak av Premier League.

*Krever tv-dekoderen Modell A. * | Prisene er gjeldene fra juni 2023.*

altibox

Faste kanaler 0 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · 2 Direkte · 2 Nyheter · 2 Zebra · 6 · N · REX · FEM · 5

Strømmetjenester for poeng og kjøp

NETFLIX 50 poeng*	viaplay 50 poeng	HBO max 40 poeng	FILM FAVORITTER 15 poeng	2 Play 10 poeng
NORDISK FILM 10 poeng	TOONIX 5 poeng	BBC NORDIC 5 poeng	LOVE NATURE 3 poeng	CARTOONITO 2 poeng
NATIONAL GEOGRAPHIC 2 poeng	Disney 1 poeng	altibox 0 poeng	prime video 65,- pr. md	

Sportspakker for poeng og kjøp

2 Sport 1 / 2 Sport 2 — 5 poeng	EUROSPORT — 5 poeng	sport — 40 poeng	sport series film — 399,- pr md
TV 2 Sport TV 2 Sport 1 og TV 2 Sport 2.	**Eurosport** Eurosport 1 og Eurosport Norge	**V sport** V sport +, V sport 1, V sport 2, V sport 3 og V sport golf.	**V sport, series & film** V sport Golf, V sport 1-3, V sport Live 1-5, V sport+, og fem V film- og serie- kanaler.

premium — 679,- pr md	viaplay — 749,- pr md	viaplay — 399,- pr md
V premium Premier League og V sport-kanalene.	**Viaplay Total** Premier League og V sport-kanalene.	**Viaplay Medium** V sport-kanalene, med unntak av Premier League.

*Krever tv-dekoderen Modell A. * | Prisene er gjeldene fra juni 2023.

Valgfrie kanaler 1-3 poeng**

2 Livsstil · VOX · 6 · Disney Channel · National Geographic · Discovery · TLC · animal planet · SC Discovery Science · Love Nature · VG TV · travel channel · auto motor sport TV · TVL · BBC NORDIC · CARTOONITO · BBC World News · RTL · 2 · 3 · N Vision Norge · euronews · Rai Uno · Das Erste HD · 3sat · CNBC · TV5 Monde · tve · 24h tve · Heim · Aljazeera · Aljazeera English · TVP Polonia · sky NEWS · zoo www.goo.tv · norway now · nick.jr · nickelodeon · nicktoons · MTV · club MTV · MTV Hits · MTV Live · MTV 80s · MTV 90s · MTV 00s · Natur 1 Kanal · DR 1 · DR 2 · SVT1 HD · SVT2 HD · History · H2 History · National Geographic Wild · Extreme Sports · 4 · Museum TV · N Viasat Nature · History · Explore · TV2 · Fight Sports · Nautical · myzen TV · ID · CNN · Kanal 10 · sport Ultrahd · SCTV1 · mezzo · mezzo Live

**Noen av kanalene er forhåndsvalgt til alle kunder, men kan velges ut og inn i tv-pakka etter ønske og behov. NB: Vi tar forbehold om endringer i kanalutvalg og poengverdi.



Beboer kan for en tilleggskostnad heller velge:

Altibox L 199,- ekstra pr. md.	**Altibox XL** 399,- ekstra pr. md.	**Det er også mulig å oppgradere med:**
• Internett 500/500 Mbps **Dette får du inkludert:** • Tv med 75 poeng til f.eks. Netflix og TV 2 Play Basis • 500 timer opptak	• Internett 1000/1000 Mbps **Dette får du inkludert:** • Tv med 150 poeng til f.eks. Netflix, HBO Max, TV 2 Play Basis og Viaplay • 1000 timer opptak	Hjemmetelefon ..... fra 129,- pr. md. 10 poeng ..... 25,- pr. md. 25 poeng ..... 59,- pr. md. 50 poeng ..... 99,- pr. md. 75 poeng ..... 139,- pr. md. 100 poeng ..... 179,- pr. md. 150 poeng ..... 269,- pr. md. 200 poeng ..... 349,- pr. md.

NB: Vi tar forbehold om endringer.



Fellesavtale:

Altibox Fiberaksess

Beboere etterspør i større grad valgfrihet, og derfor har Altibox lansert avtaleformen Fiberaksess. Fiberaksess gir lav felleskostnad, og hver enkelt husstand avgjør selv sitt behov for tv, bredbånd og hjemmetelefon. Alle beboere får frihet til selv å bestemme sine produkter og tjenester til gunstige priser.

NORSK KUNDEBAROMETER BI 2023

Med Altibox Fiberaksess kan beboer velge mellom:

Altibox M 499,- pr. md.	Altibox L 699,- pr. md.	Altibox XL 899,- pr. md.
• Internett 250/250 Mbps • Tv med 25 poeng • Et utvalg faste kanaler • 50 timer opptak • Start forfra • Programarkiv	• Internett 500/500 Mbps • Tv med 75 poeng • Et utvalg faste kanaler • 500 timer opptak • Start forfra • Programarkiv	• Internett 1000/1000 Mbps • Tv med 150 poeng • Et utvalg faste kanaler • 1000 timer opptak • Start forfra • Programarkiv

Det svarer seg å bestille en produktpakke, men det er også mulig å bestille kun internett eller tv fra Altibox:

Altibox Fiberbredbånd 100 (100/100 Mbps)	349,- pr. md.
Altibox Fiberbredbånd 500 (500/500 Mbps)	449,- pr. md.
Altibox Fiberbredbånd 1000 (1000/1000 Mbps)	549,- pr. md.
Altibox TV med 10 poeng	299,- pr. md.

Hjemmetelefon	fra 129,- pr. md.	75 poeng	139,- pr. md.
10 poeng	25,- pr. md.	100 poeng	179,- pr. md.
25 poeng	59,- pr. md.	150 poeng	269,- pr. md.
50 poeng	99,- pr. md.	200 poeng	349,- pr. md.

NB: Vi tar forbehold om endringer i faste kanaler.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

FULLMAKT

En seksjonseier kan møte med fullmektig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier av S.nr.: ..... gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøte i

..... dato: .....

Eierens underskrift og dato:

....

(Eiers underskrift) **(Dato)**

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Halsteinrudlia Sameie onsdag 15.05.2024 kl. 18:00 - Hos Vetle i nr 10D.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Vetle Haugland valgt

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Vetle Haugland valgt

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Josefine Martinsen signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 7
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmer: 7

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent

2. Installering av seriekoblede røykvarslere

Styret ønsker, som et brannsikringstiltak, og installerer seriekoplete røykvarslere i hver seksjon slik at hvert hus er koblet sammen.

Prisen pr varsler er kr 600 eller kr 1200 avhengig av type. Kostnaden vil bli dekket av sameiet.

Vedtak:
Styret får fullmakt til å kjøpe inn seriekoplete røykvarslere til alle i sameiet. Beboer må selv installerer varsleren (festes med skruer i taket)

3. Kollektiv avtale Viken fiber

Styret har mottatt tilbud fra Viken Fiber om kollektiv avtale.

Styret ser at den pakken som heter Flex M vil være gunstig for alle. Da kan man velge individuelt mellom 3 pakker.

Pakken vil koste kr 499 pr mnd som vil legges på felleskostnadene. Den private avtalen den enkelte beboer har med Viken Fiber kan da avsluttes.

Vedtak:
Styret får fullmakt til inngå kollektiv avtale med Viken Fiber på Altiboks Flex M.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll ekstraordinært møte for Halsteinrudlia Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vetle Haugland (sign.)	22.05.2024
Sekretær	Vetle Haugland (sign.)	22.05.2024
Protokollvitne	Josefine Larsen Martinsen (sign.)	15.05.2024

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**58**	**76**	**0**	**5**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
16.01.2003	Nei	Nei			1/12	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			58/76/0/10	0
					58/76/0/9	0
					58/76/0/12	0
					58/76/0/11	0
					58/76	0
					58/76/0/6	0
					58/76/0/5	0
					58/76/0/8	0
					58/76/0/7	0
					58/76/0/2	0
					58/76/0/1	0
					58/76/0/4	0
					58/76/0/3	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			58/76/0/1	0
					58/76/0/2	0
					58/76/0/11	0
					58/76/0/10	0
					58/76/0/4	0
					58/76/0/8	0

					58/76/0/7	0
					58/76/0/6	0
					58/76/0/5	0
					58/76/0/9	0
					58/76	0
					58/76/0/3	0
					58/76/0/12	0
Seksjonering	16.01.2003				58/76	0
					58/76/0/5	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
20391383	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bolig	Ferdigattest	230	0	230
20391383-1	Ombygging	Bolig	Ferdigattest	2	0	2
24793680	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	34	34

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Øvre Halsteinrud terrasse	10	A		Nord: 6673154 Øst: 566143 System: EPSG:25832		Grunnkrets 511-Heradsbygda Postnummerområde 3518-HØNEFOSS SKOLEKRETS 11-Helgerud Kirkesokn 1-Hønefoss Stemmekrets 3-Veien Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**58**	**76**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	3158,1	3158,4	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
28.02.2002	Nei	Nei	Ja	12		Nord: 6673143,76 Øst: 566147,57 System: EPSG:25832

FORRETNINGER						
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			58/76/0/10	0
					58/76/0/9	0
					58/76/0/12	0
					58/76/0/11	0
					58/76	0
					58/76/0/6	0
					58/76/0/5	0
					58/76/0/8	0
					58/76/0/7	0
					58/76/0/2	0
					58/76/0/1	0
					58/76/0/4	0
					58/76/0/3	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			58/76/0/1	0
					58/76/0/2	0
					58/76/0/11	0
					58/76/0/10	0

					58/76/0/4	0
					58/76/0/8	0
					58/76/0/7	0
					58/76/0/6	0
					58/76/0/5	0
					58/76/0/9	0
					58/76	0
					58/76/0/3	0
					58/76/0/12	0
Seksjonering	16.01.2003				58/76/0/12	0
					58/76	0
Seksjonering	16.01.2003				58/76/0/11	0
					58/76	0
Seksjonering	16.01.2003				58/76/0/10	0
					58/76	0
Seksjonering	16.01.2003				58/76/0/9	0
					58/76	0
Seksjonering	16.01.2003				58/76/0/8	0
					58/76	0
Seksjonering	16.01.2003				58/76/0/7	0
					58/76	0
Seksjonering	16.01.2003				58/76/0/6	0
					58/76	0
Seksjonering	16.01.2003				58/76	0
					58/76/0/5	0
Seksjonering	16.01.2003				58/76	0
					58/76/0/4	0
Seksjonering	16.01.2003				58/76	0
					58/76/0/3	0
Seksjonering	16.01.2003				58/76/0/2	0
					58/76	0
Seksjonering	16.01.2003				58/76/0/1	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

					58/76	0
Kart- og delingsforretning	28.02.2002		153/2002	Avgiver	58/1	-3158,4
				Mottaker	58/76	3158,4

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
20391383	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bolig	Ferdigattest	230	0	230
20391383-1	Ombygging	Bolig	Ferdigattest	2	0	2

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Øvre Halsteinrud terrasse	10	A		Nord: 6673154 Øst: 566143 System: EPSG:25832		Grunnkrets 511-Heradsbygda Postnummerområde 3518-HØNEFOSS SKOLEKRETS 11-Helgerud Kirkesokn 1-Hønefoss Stemmekrets 3-Veien Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 153/02 M-Målebrevsnummer: 81/5	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
3158,1	Nord: 6673143,76008323 Øst: 566147,56999697 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

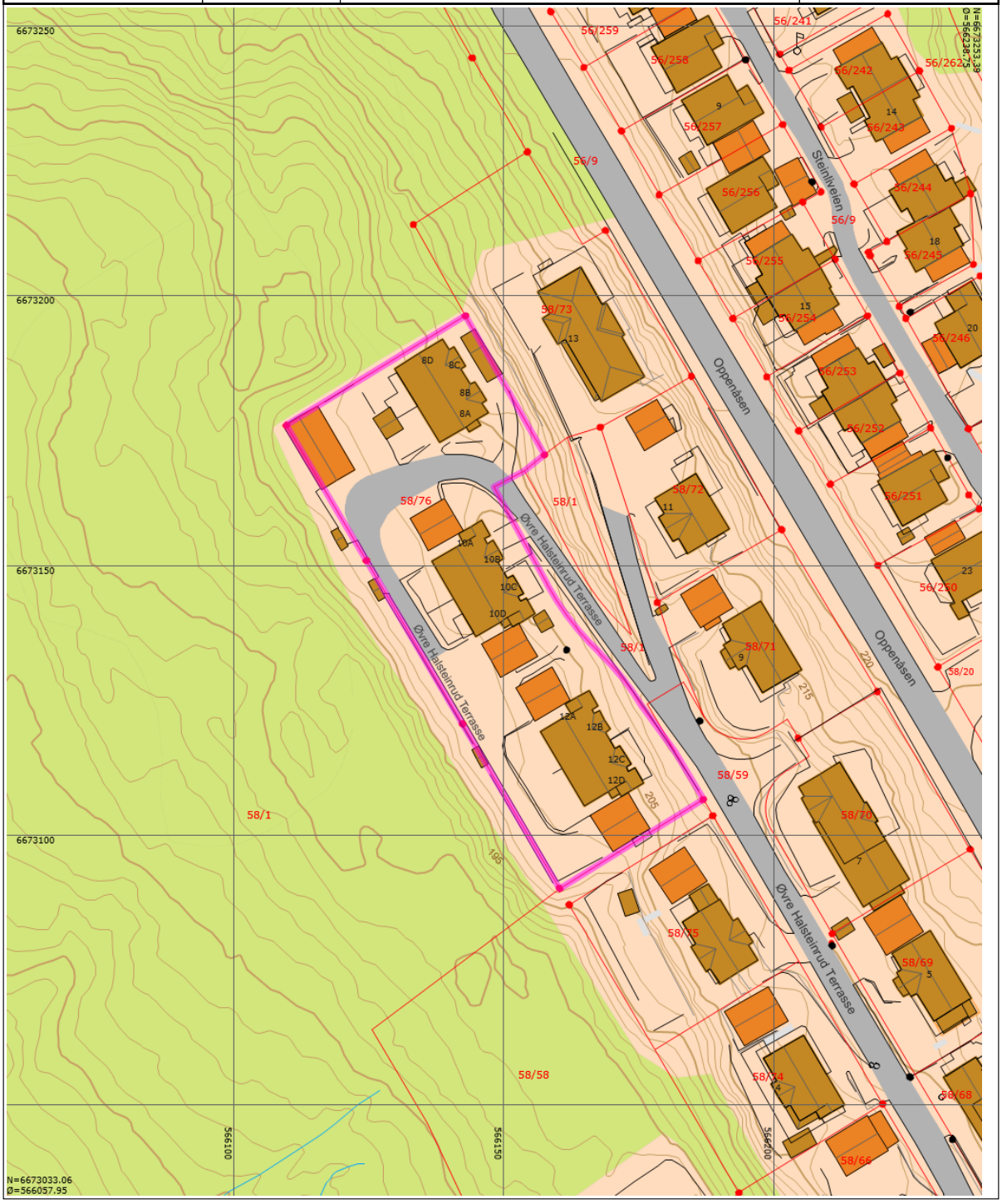
Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ferdigattest for firemannsbolig er gitt 18.04.2024. Ferdigattest er gitt ombygging inngangsparti den 14.05.2013. Melding om ferdige tiltak (dobbel garasje) er mottatt 03.09.2007.

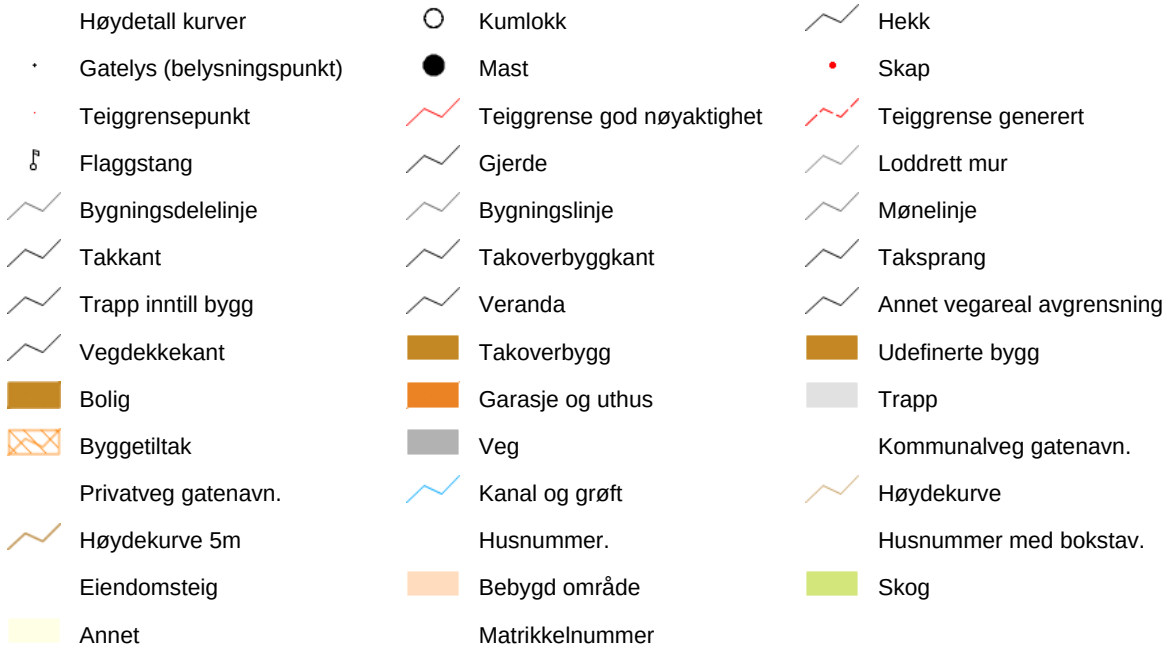
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 5
	Adresse:	Øvre Halsteinrud terrasse 10A 3518 HØNEFOSS			
	Annen info:				



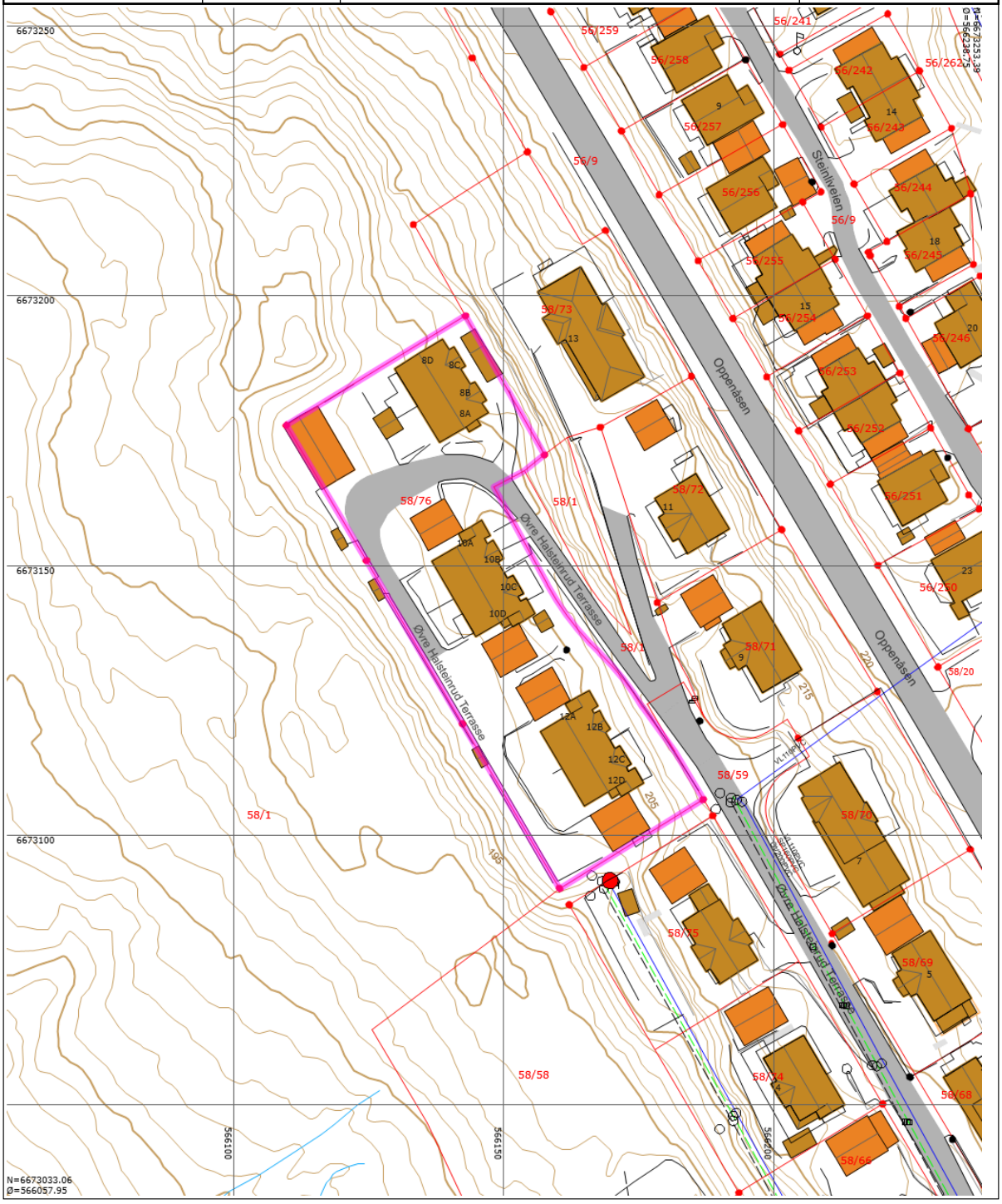
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune	Ledningskart				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 5
	Adresse:	Øvre Halsteinrud terrasse 10A 3518 HØNEFOSS			
	Annen info:				

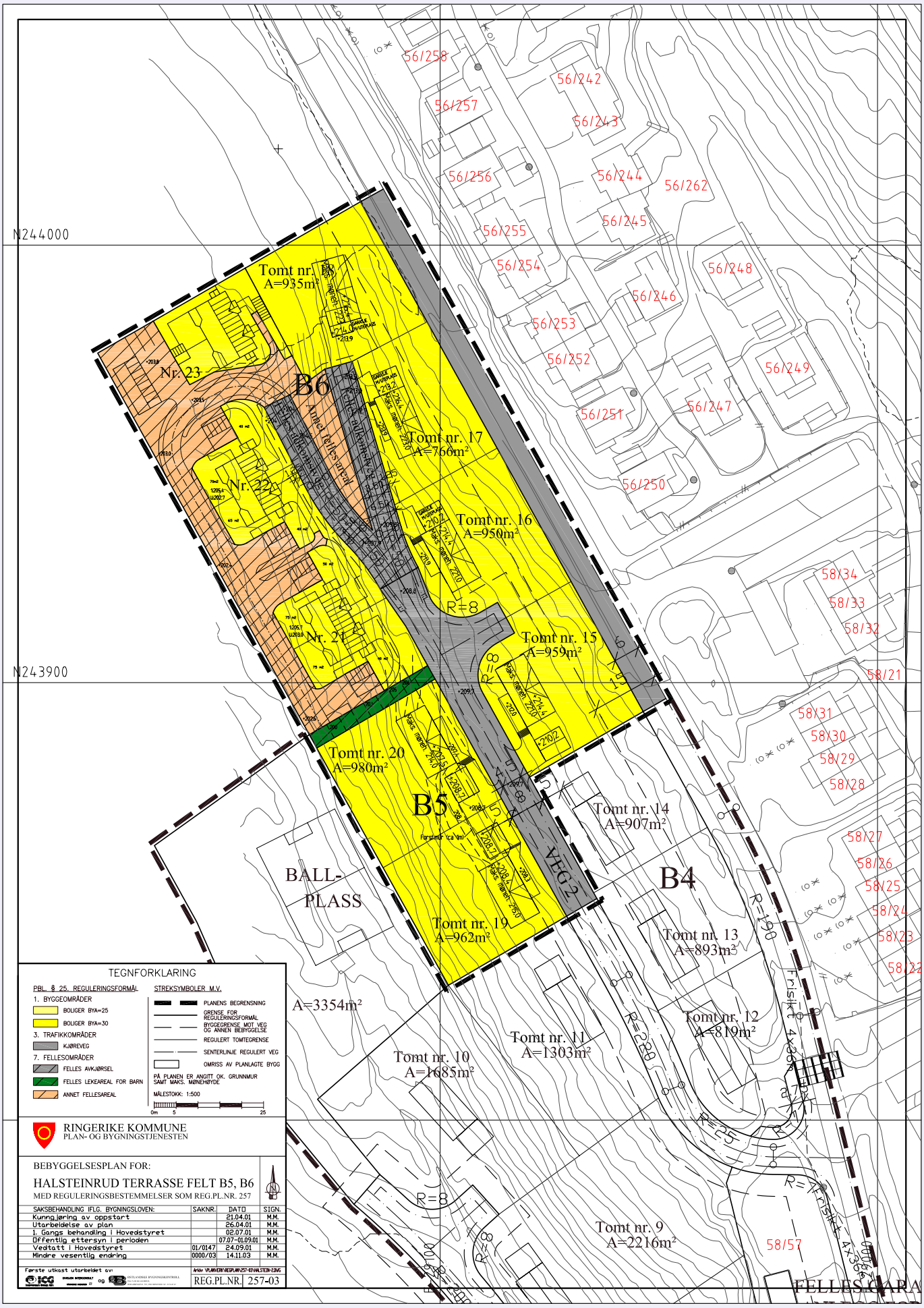


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon



RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	58	Bnr.	76	Fnr.	0	Snr.	5

Adresse	Øvre Halsteinrud terrasse 10A, 3518 HØNEFOSS

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	x	
Avløp	x	
Vei		x

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

Ringerike kommune

Dato: 21.10.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

RINGERIKE
KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	58	Bnr.	76	Fnr.	0	Snr.	5

Adresse	Øvre Halsteinrud terrasse 10A, 3518 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	14.11.2024	0

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	49

Kommentar til vann og avløp	*Nye eiere må informeres om eventuell endring i forskudd. Vi beregner i gjennomsnitt 50 m^3 per pers per år. **Vannpriser 2026:** Pr. m^3: kr. 35,20,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr 1402,- per år. **Avløpspriser 2026:** Pr. m^3: 62,89,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr. 2471,- per år. Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann- og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 1776,-

Kommentar til eiendomsskatt	Det tas forbehold om at bestemmelser om skattesats og eventuelle fritaksbestemmelser og bunnfradrag kan endres for hvert skatteår.

ANNET

Skyldig beløp	Kr. 0,- (+ evt. renter og gebyrer)

Kommentar	Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler.

Dato: 21.10.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

22.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**58**	B.Nr:	**76**	F.Nr:		S.Nr:	**5**
Adresse:	Øvre Halsteinerud Terrasse 10A						

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

Antall Skorsteiner.
Antall Ildsteder:

Merknader/Anmerkninger:

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 565.00.u/mva.pr skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen
Feiersenet
Dato:19.10.2026

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**58**	**76**	**0**	**5**	Øvre Halsteinrud terrasse 10A, 3518 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	3158.06m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Ja

3305 257-03	Halsteinrud B5 B6 Bebygg (14.11.2003)

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan nr. 257 "Halsteinrud terrasse" og bebyggelsesplan nr. 257-03"Halsteinrud terrasse, felt B5, B6"

RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN NR. 257 "HALSTEINRUD TERRASSE" BEBYGGELSESPLAN NR. 257-03 "HALSTEINRUD TERRASSE, FELT B5, B6"

1.gangs behandling i planutvalget 27.03.00, sak 0059/00
Offentlig høring 01.04.00 - 25.04.00.
2.gangs behandling i planutvalget 29.05.00, sak 0102/00
Formannskapet 19.06.00, sak 0122/00
Vedtatt av kommunestyret 29.06.00, sak 0084/00
Stadfestet 29.06.00, sak 0084/00
Gjøres gjeldende uendret for bebyggelsesplan for Hallsteinrud terrasse, felt B5 og B6
Reguleringsbestemmelse pkt. 3.1.1 endres for reguleringsplan og bebyggelsesplan for Hallsteinrud terrasse etter vedtak i HFM 02.07.01, sak 0106/01
Reguleringsbestemmelse 3.1, pkt. 7 endres i reguleringsplan etter delegert vedtak av 23.04.03, sak 0002/03

1.0 REGULERINGSFORMÅL

1. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

2. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. Byggeområder
   Område for boliger med tilhørende anlegg

2. Offentlige trafikkområder
   Kjørevei
   Gang-/sykkelvei

3. Spesialområder
   Frisiktsone

4. Fellesområder
   Felles lekeareal for barn
   Fellesareal for garasjer

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan nr. 257 "Halsteinrud terrasse" og bebyggelsesplan nr. 257-03"Halsteinrud terrasse, felt B5, B6"

2.0 FELLESBESTEMMELSER

1.Byggemelding/situasjonskart
I forbindelse med byggemeldingen skal det vedlegges situasjonskart i målestokk 1:1000 som viser husets plassering og hvordan den ubebygde delen av tomta skal behandles og utnyttes. Bebyggelse tillates ikke plassert og oppført slik at det medfører store oppfylte terrasseringer. Terrengkorrigeringer som følge av planlagt bebyggelse skal vises og søkes godkjent ved byggemelding. Oppføring av gjerde skal byggemeldes.

2. Garasje/carport og biloppstillingsplass
Garasje/carport kan oppføres frittliggende eller som del av bolighuset. Frittliggende garasje skal ikke ha grunnflate større enn 50 m^2, og være tilpasset bolighuset med hensyn til form, farge og materiale. Garasjen/carporten kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene plasseres 1 m fra nabogrensen. Garasje/carport plasseres med porten ut mot veien. Der terrenget vanskeliggjør dette kan det unntaksvis godkjennes å plassere garasje/carport parallelt og minimum 7,5 m fra adkomstveiens senterlinje.

I tillegg til garasje/carport skal det være en ekstra biloppstillingsplass på egen grunn. Innredes det ekstra leilighet i huset, skal det opparbeides ytterligere en biloppstillingsplass. Oppstillingsplass foran garasjeport/carport medregnes ikke.

3.0 FORMÅLSBESTEMMELSER

3.1 BYGGEOMRÅDER

1. Område for boliger med tilhørende anlegg

Utnyttelsesgrad
Det skal føres opp frittliggende eneboliger i områdene B2, B3 og B4. Prosent bebygd areal, BYA = 20% i områdene B2, B3 og B4. Prosent bebygd areal, BYA = 25% i områdene B5 og B6.

Avkjørsel
Avkjørselene til tomtene i områdene B2, B3, B4, B5 og B6 skal legges ut mot VEI1 og VEI2.

Mønehøyde, boligtype og takform
Mønehøyde skal være maks 7.0 m over høyeste planerte terrengnivå. Det tillates oppført bygg i 1 etasje med underetasje og innredet loft. Det tillates sokkelleilighet på inntil BRA=60 m^2. Bygningene skal ha halvvalm, saltak eller valmet tak.

Boligplassering
For områdene B2 og B3 kreves det ved byggesøknad nødvendige lengde- og tverrprofiler, som dokumenterer mulig avkjørsel og plassering av hus, garasje og oppstillingsplass i forhold til adkomstvei. Boligene i området B4 skal av hensyn til støy og bratt terreng plasseres i byggegrensen mot VEI2.

Støy

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan nr. 257 "Halsteinrud terrasse" og bebyggelsesplan nr. 257-03"Halsteinrud terrasse, felt B5, B6"

Det skal dokumenteres at støynivået er tilfredstillende i følge Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

For den mest støybelastede, eksisterende boligen i B1, gnr 57 bnr 100, skal det anlegges støyskjerm i tilknytning til eiendommens mest brukte utearealer, kombinert med fasadetiltak for 2. etasje. Høyden på støyskjermen skal tilpasses og beregnes ut fra en ny støymåling for den aktuelle tomten. Støyskjermens plassering er vist på plankartet.

Plankrav - Bebyggelsesplan for flateregulert område, B5 og B6
Område B5 og B6 er i reguleringsplanen flateregulert. For området kreves det at det utarbeides en detaljert bebyggelsesplan.

Fortetting i eksisterende boligområde, B1
Boligene som ligger utenfor byggegrensen i B1 kan utbedres og utvides, men antall leiligheter kan ikke økes. Det kan settes opp støyskjerm.

3.2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

1. Kjørevei
I reguleringsplanområdet skal det anlegges kjøreveier, VEI 1 og VEI 2.

2. Gangvei/skolevei
Det skal anlegges gangforbindelse for myke trafikkanter fra Halsteinrud terrasse til det eksisterende gangveisystemet i Oppenåsen. Kryssing av Oppenåsen skal skje via opphøyde gangfelt. Dette er på plankartet vist delvis utenfor reguleringsplanområdet.

3.3 SPESIALOMRÅDER

1. Frisiktsone
I frisiktsoner skal det ikke være vegetasjon eller innretninger som overstiger 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

3.4 FELLESOMRÅDER

1. Felles areal for garasje
Felles areal for garasjer leies av Oppenåsen Grendelag og inngår i planen. I området kan det settes opp en nettstasjon innenfor byggegrensen og utenfor frisiktsonen.

2. Felles lekeareal for barn
Felles lekeareal for barn er felles for B2, B3, B4, B5 og B6. På lekeplassen skal det anlegges ballplass.

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan nr. 257 "Halsteinrud terrasse" og bebyggelsesplan nr. 257-03"Halsteinrud terrasse, felt B5, B6"

4.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer
Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.

2. Brannvann
Igangsettelsestillatelse kan ikke gis før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstiller brannvesenets krav.

3. Vei, vann, avløp og andre anlegg som skal overtas av kommunen
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for oppføring av bygninger før de tekniske anlegg er i samsvar med utbyggingsavtale og er godkjent og overtatt av kommunen.

4. Støytiltak
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for oppføring av bygninger innenfor reguleringsplanen før støytiltak er dokumentert, byggemeldt og gjennomført for eksisterende bolig på tomt gnr.57 br.nr 100.

5. Lekeareal som skal overtas av beboerne i feltet
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for oppføring av bygninger før lekeplassen er opparbeidet med ballplass, i samsvar med det som er beskrevet i reguleringsbestemmelsene, og godkjent av kommunen.

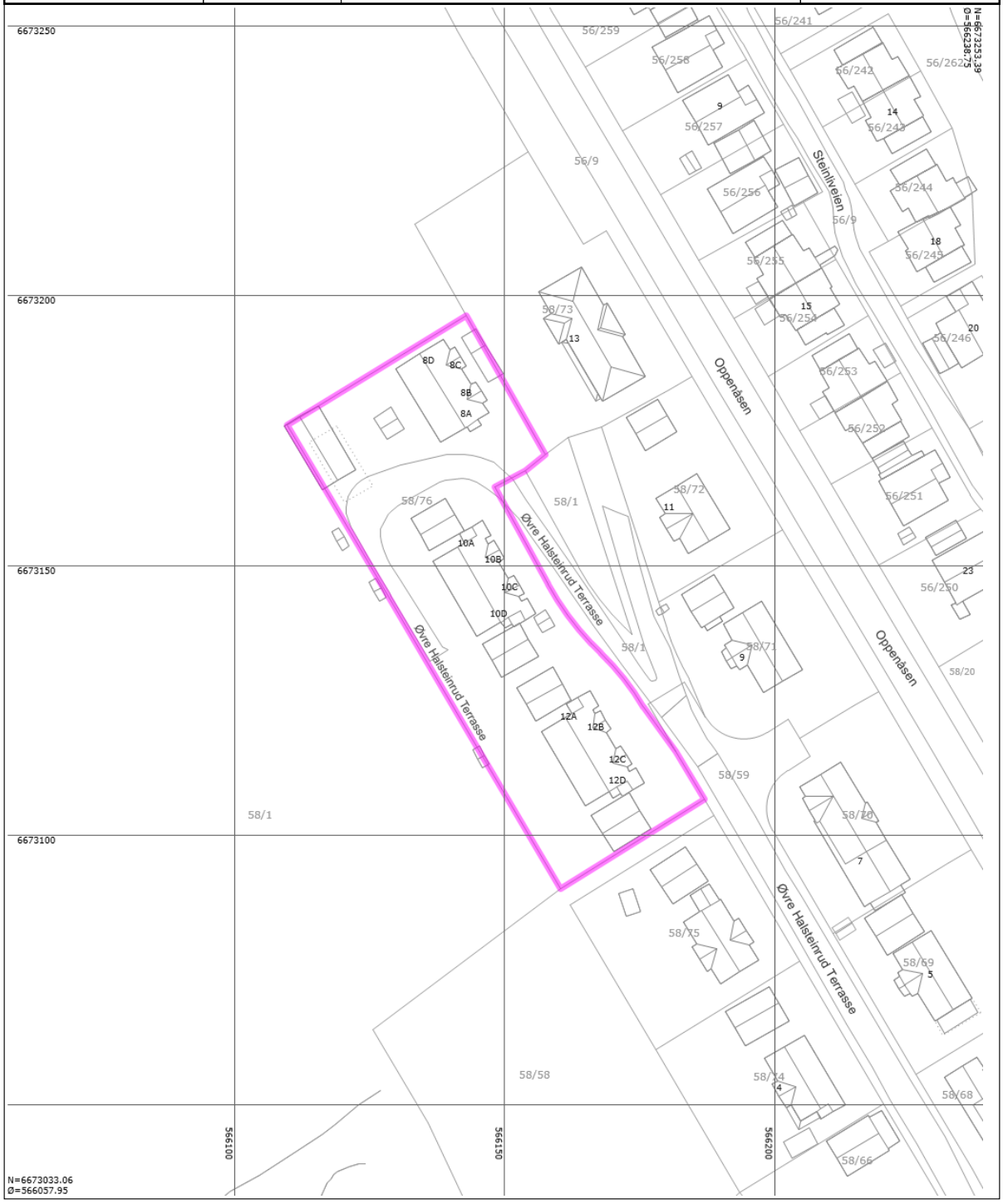
6. Gangvei/skolevei
Før det gis tillatelse til oppføring av boliger, skal en fullstendig påkopling fra Halsteinrud terrasse til eksisterende gangvei i Oppenåsen være gjennomført tilfredsstillende med opphøyde gangfelt, som vist på plankartet.

7. Skolekapasitet
En generell forutsetning for utbygging av feltet er at grunnskolekapasiteten er sikret. Dette må være bekreftet fra kommunen før igangsettingstillatelse gis.

8. Kommunal overtakelse av tekniske anlegg
Det vil ikke bli gjennomført overtakelse av tekniske anlegg til kommunen før alle krav i reguleringsbestemmelsene er tilfredsstillende utført.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune	Bebyggelsesplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 5
	Adresse:	Øvre Halsteinrud terrasse 10A 3518 HØNEFOSS			
	Annen info:	Halsteinrud B5 B6 Bebygg			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsgrense	PblTiltak
Udefinert bygning	Bygning	Kanal og grøft
Veg	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Kanal og grøft
Matrikkelnummer.		

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ringerike kommune

Matrikkelkart

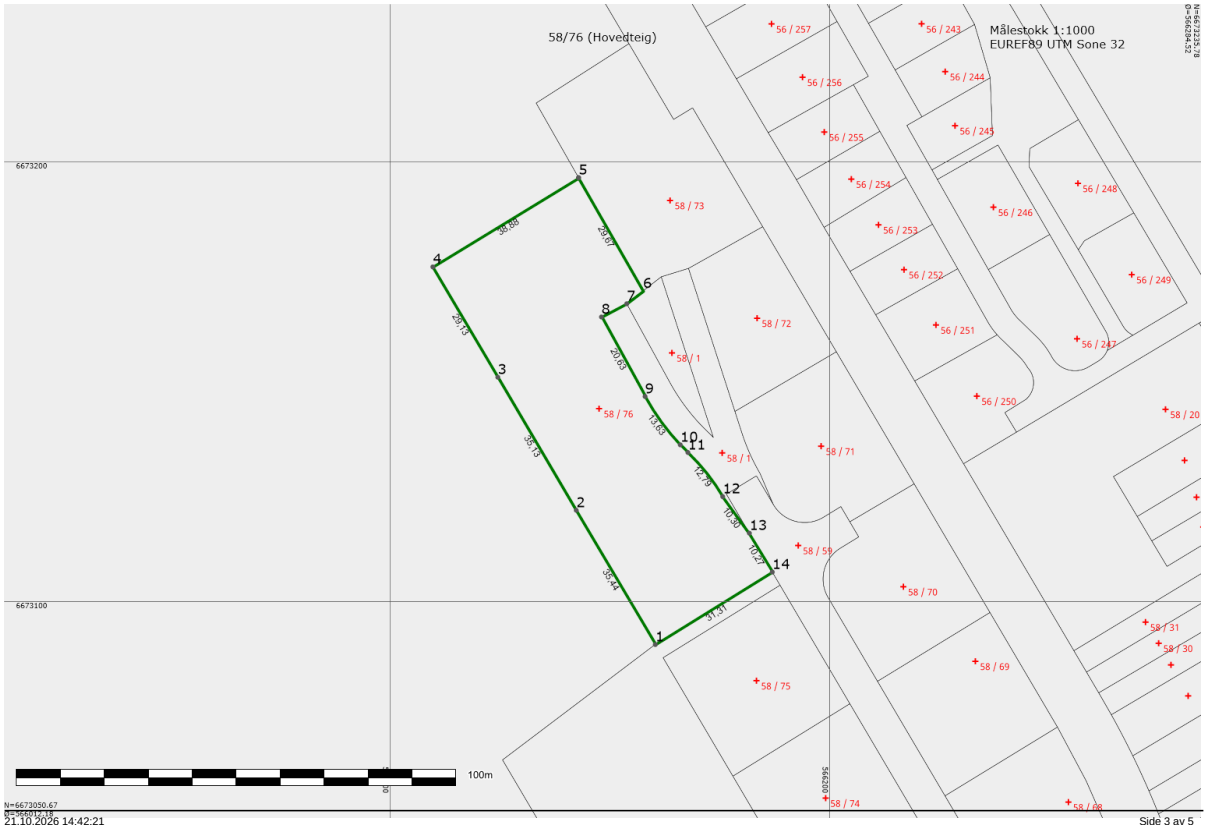
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**58**	**76**	**0**	**5**

Orientering om matrikkelkart

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Areal og koordinater

Areal: 3158,10 Arealmerknad:

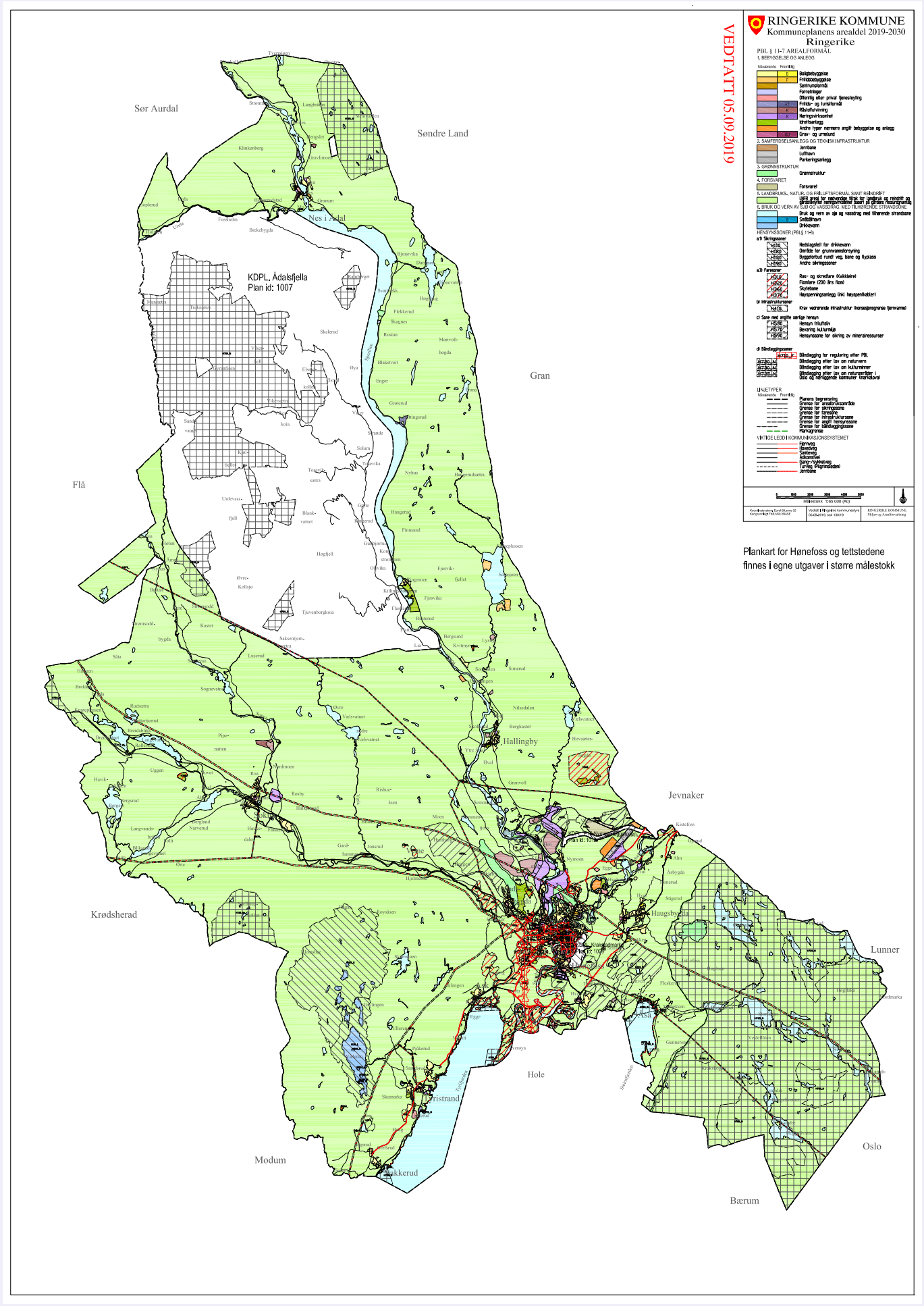
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6673143,76 Øst: 566147,57

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6673090,14	566160,35	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			35,44	Ikke hjelpelinje		13	
2	6673120,67	566142,36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			35,13	Ikke hjelpelinje		13	
3	6673150,93	566124,52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			29,13	Ikke hjelpelinje		13	
4	6673176,03	566109,73	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			38,88	Ikke hjelpelinje		13	
5	6673196,31	566142,90	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			29,67	Ikke hjelpelinje		13	
6	6673170,53	566157,58	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			4,72	Ikke hjelpelinje		13	
7	6673167,64	566153,85	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			6,50	Ikke hjelpelinje		13	
8	6673164,63	566148,09	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			20,63	Ikke hjelpelinje		13	
9	6673146,55	566158,02	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	53,25
			13,63	Ikke hjelpelinje		13	
10	6673135,56	566166,03	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			2,48	Ikke hjelpelinje		13	
11	6673133,80	566167,78	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	46,53
			12,79	Ikke hjelpelinje		13	
12	6673123,79	566175,68	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			10,30	Ikke hjelpelinje		13	
13	6673115,47	566181,75	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			10,27	Ikke hjelpelinje		13	
14	6673106,62	566186,97	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	

			31,31	Ikke hjelpelinje		13	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Halsteinrud terrasse 10A, 3518 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **27.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-375218**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20391383**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **76**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **172,18**

Vedlegg: Energiattest

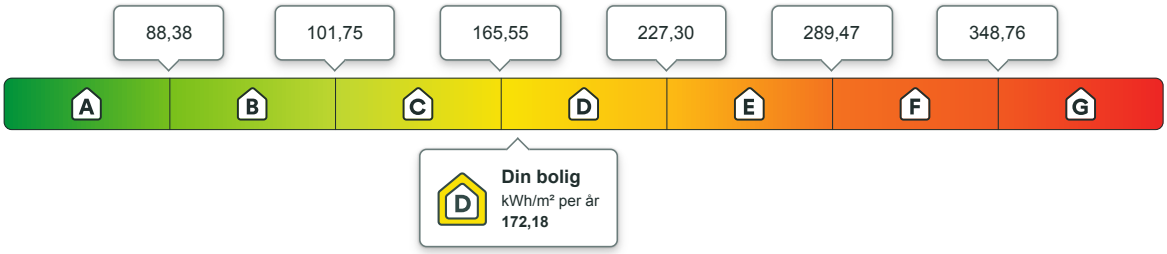
Øvre Halsteinrud terrasse 10A, 3518 HØNEFOSS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
12 552,82	**196,14**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Øvre Halsteinrud terrasse 10A, 3518 HØNEFOSS

Detaljering

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

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



Øvre Halsteinrud terrasse 10A, 3518 HØNEFOSS

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 18: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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



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

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: 1210260365 / Daniel Ungeheuer, tlf. 97159590
Øvre Halsteinrud terrasse 10A, 3518 Hønefoss
Gnr. 58, bnr. 76, snr. 5 i Ringerike kommune (Ideell andel 1/1.)

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

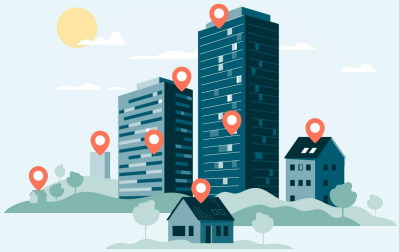
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 1210260365
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.10.2026

Daniel Ungeheuer
Eiendomsmegler MNEF

971 59 590
daniel@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike
Postboks 317, 3502 HØNEFOSS

eiendomsmegler1.no