

Velkommen til

Balders vei 4A
3518 Hønefoss

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Balders vei 4A
3518 Hønefoss

Gjennomgående rekkehusleilighet med 2 nye uteplasser | Åpen stue/kjøkken | Egen garasje i anlegg fra 2018

Velkommen til Balders Vei 4a!
Dette er en gjennomgående leilighet på ett plan, med uteplass på begge sider av boligen.
Leiligheten ligger i Heradsbygda, et veletablert område med trygg gangvei til skole. Herfra er det kort vei til turmuligheter i Oppenåsen og på Kilemoen. For pendlere er det enkel adkomst til omkjøringsveien.
Kort fortalt:
Uteplass på begge sider av leiligheten, terrasse ved inngang bygget i 2022, terrasseplatting fra kjøkken bygget i 2023
Garasjerom på 18 m² i felles anlegg fra 2018
Åpen stue- og kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer
Soverom med fornyede overflater i 2023
Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 900 000
Andel fellesgjeld pr 27.02.2026	kr	433 137
Omkostninger*	kr	8 075
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 341 212
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 913
BRA/BRA-I		81/63 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1980
Etasje		1
Energimerking		B

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Marit Engensbakken
Eiendomsmegler MNEF

900 50 297
marit@em1ringerike.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**1 900 000**
Andel fellesgjeld pr 27.02.2026	kr	**433 137**
Omkostninger*	kr	**8 075**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**2 341 212**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**6 913**

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

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

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

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

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 6 913 pr. mnd. Felleskostnader inkluderer:
feieavgift, eiendomsskatt, kabel-tv og internett via Telia, bygningsforsikring og utvendig vedlikehold, forretningsførsel og kontingent til Ringbo BBL.

Felleskostnadene utgjør i henhold til budsjett for 2026:
Renter ca kr 1 271,-
Avdrag ca kr 1 005,-
Fellesutgifter ca kr 3 832,-
Garasje: ca kr 805,-

Avdrag, rentekostnader og felleskostnader totalt etter avdragsfri periode
Avdrag fellesgjeld: Kr 1 005. Antall år avdragsfritt: 0. Rentekostnader fellesgjeld: Kr 1 271.
Felleskostnader etter avdragsfri periode: Ingen avdragsfri periode.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: SpareBank 1 Ringerike Hadeland. Lånenummer: 22808585212
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år. Restsaldo pr. 27.02.2026: kr 33 415 067,-
Andel av saldo: kr 326 335,-. Restløpetid: 34,69 terminer (siste termin 30.04.2043)
Type Rente: Flytende. Rente: 4,84 %

Bank: SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Lånenummer: 22808965996
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 27.02.2026: kr 4 101 453,-

Andel av saldo: kr 106 803,-
Restløpetid: 47 terminer (siste termin 30.06.2049)
Type Rente: Flytende
Rente: 4,84 %
Merknad: Garasjeleien dekker rente og avdrag på dette lånet.

Borettslaget har ikke individuell nedbetaling av fellesgjeld. Oppgitt fellesgjeld er beregnet med grunnlag i siste innbetaling/nedbetaling på lånet.
For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Andre utgifter
Strøm til fyring, lys, matlaging, vaskemaskin etc.
Innboforsikring ca kr 100,- pr. md.
Eventuell oppgradering av tv og internett

Faste kommunale avgifter:
- Abonnementsgebyr vann (kr 1 402,-) og avløp (kr 2 471,-). Totalt kr 3 873,- pr. år.

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.

Registerbetegnelse
Andel nr. 441 i Bålerud brl., org. nr. 954 697 975 med tilhørende borett til bolig nr. 441.
Andelen ligger i Bålerud brl. og forretningsfører for borettslaget er Ringbo BBL
Innskudd: Kr 66 900

Sikringsordning
Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Om borettslaget
Bålerud Borettslag (org.nr. 954697975) er et samvirkeforetak i Ringerike kommune som består av 96 andeler fordelt på rekkehus. Borettslaget forvaltes av Ringbo BBL.

Fra ordinær generalforsamling 20. mai 2025 ble følgende vedtatt:

• Antall varamedlemmer i styret ble redusert fra 4 til 2.
• Steiner ved garasjerekken omplasseres for å gi bedre plass til snødeponi.
• Garasjeutvalget ble avviklet. Et styremedlem vil heretter fungere som kontaktperson for garasjesaker.

Styret arbeider med flere planlagte og pågående prosjekter:

• En helhetlig vedlikeholdsplan utarbeides i samarbeid med Ringbo.
• Tiltak mot overvannsproblematikk planlegges gjennomført i 2025.
• Det er startet arbeid med en detaljert vedlikeholdsplan for takreparasjoner for de neste fem årene. Tiltak basert på en inspeksjon fra 2024 vil bli implementert i 2025.

Borettslaget har lekeplasser på fellesområdene. Det medfølger egen garasje til leiligheten, og det finnes egne garasjevedtekter.

Bare fysiske personer som er medlemmer i Ringbo BBL kan eie andeler i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Dersom en bolig har flere eiere, må alle være medlemmer. Staten, kommuner og Forsvaret har rett til å eie en viss andel av boligene.

Det er ikke tillatt med kullgrill på verandaer med glassrekkverk, men gass- og elektrisk grill er tillatt. Bygningsmessige endringer krever skriftlig samtykke fra styret, og parabolantenner må plasseres under takhøyde. Lading av elbil skal kun skje fra godkjent ladestasjon, ikke fra vanlig jordet kontakt.

Forretningsfører
Ringbo BBL

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

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 63 m2
BRA total: 63 m2

1. etasje
BRA-i: 63 m2. Bad/vaskerom, stue/kjøkken, entré, bod, gang, soverom
TBA: 18 m2. Delvis overbygget terrasse/inngangsparti mot sørvest

Felles garasjeanlegg:

BRA-e: 18 m2
BRA total: 18 m2

1. etasje
BRA-e: 18 m2. Garasje

Ikke målbare arealer
Utvendig bod under trapp til 2. etasje, med gulvareal på ca. 3 m². Rommet er ikke måleverdig på grunn av begrenset romhøyde.

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
1
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

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

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
1

Parkering
Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg fra 2018, utstyrt med leddport, elektrisk garasjeportåpner, strøm og belysning. For elbillading kreves egen strømkurs og ladestasjon som bekostes av rettighetshaver, etter søknad til garasjeutvalget/styret. Det er egne garasjevedtekter, og parkering på interne veier og fellesarealer er forbudt.

Det er lagt inn el-bil lader i 2021.

Borettslagets eiendom
Gnr. 56, Bnr. 107 (Ideel andel 1/1) i Ringerike kommune.
Gnr. 56, Bnr. 108 (Ideel andel 1/1) i Ringerike kommune.
Tomteareal er 49 372 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Borettslaget har en eiet tomt på 49372 m². Tomten er opparbeidet med interne veier, parkeringsplasser, garasjeanlegg og grøntarealer med lekeplasser. Borettslagets tomt er fellesareal, og fellesarealene må ikke brukes på en urimelig eller unødvendig måte som er til skade eller ulempe for andre. Borettshavere plikter å holde sine private utearealer i ryddig stand.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Husdyrhold må alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting. De som har hund skal alltid påse at lov om båndtvang etterleves. Husdyr skal til enhver tid holdes under oppsyn av eier og ikke være til sjenanse for andre borettslagsbeboere. Lufting tillates ikke i områder hvor barn leker. Enhver dyreeier har en ubetinget plikt til å fjerne "etterlatenskaper". Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser
Det forventes at beboere deltar på dugnad for å unngå innleie av arbeidskraft. Andelseieren har ansvar for vedlikehold som oppstaking av innvendig kloakkledning frem til fellesledningen, rensing av sluk på veranda/balkong, og å holde boligen fri for skadedyr.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Disse kan oversendes til

interessenter ved forespørsel.

Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 549 725,-. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr 1 220 624,-. Borettslagets disponible midler var kr 1 219 132,- per 31.12.2024.

Borettslagets egenkapital var negativ med kr -14 901 494,- per 31.12.2024. Styret vurderer at den reelle egenkapitalen er intakt, da virkelig verdi på eiendommen er vesentlig høyere enn bokført verdi. Den negative bokførte egenkapitalen anses å være uten betydning for videre drift.

Borettslagets forsikringsselskap
Gjensidige forsikring ASA. Polisenummer felles forsikring 86198967

Byggeår
Ca. 1980 i følge RINGBO.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:
Entré, stue/kjøkken i åpen løsning, soverom, bad/vaskerom og bod.

Delvis overbygget terrasse på ca. 18 m² og terrasseplatting med utgang fra kjøkken.

Leiligheten disponerer ett garasjerom på 18 m² i felles anlegg. I tillegg medfølger en utvendig bod med gulvareal på ca. 3 m² (ikke måleverdig areal).

Standard
Dette er en gjennomgående rekkehusleilighet i et veletablert borettslag i Heradsbygda. Boligen ligger på ett plan og har en praktisk romløsning som er gjort mer åpen og sosial ved at veggen mellom stue og kjøkken er fjernet. Leiligheten har to private uteplasser på bakkeplan, én på hver side av bygget, som ble bygget i 2022 og 2023. Med nærhet til barnehage, skole og turområder, er dette en bolig som passer godt for den som ønsker en enkel hverdag.

Entré:
Du kommer inn i en gang med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Herfra ledes du videre inn i leiligheten.

Stue:
Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet, noe som gir en god romfølelse. Rommet er enkelt å møblere med plass til både sofagruppe og en spiseplass. Fra stuen er det adkomst til den ene av leilighetens to uteplasser.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. En kjøkkenøy med barløsning fungerer som et naturlig skille mot stuen og gir ekstra arbeids- og sitteplass. Innredningen er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, kombiskap for kjøl/frys og oppvaskmaskin. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en terrasseplatting, praktisk for måltider utendørs.

Terrasse ved inngangsparti:
Leilighetens hoveduteplass er en delvis overbygget terrasse på ca. 18 m² som vender mot sørvest. Terrassen ble bygget ny i 2022 og har god plass til utemøbler.

Terrasse ved kjøkken:
Fra kjøkkenet er det utgang til en terrasseplatting mot nordøst. Denne uteplassen ble bygget ny i 2023 og utvider kjøkkenets bruksområde på varme dager.

Soverom:

Soverommet ble pusset opp i 2023 med fornyede overflater. Rommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning.
Bad/vaskerom:
Badet er flislagt og utstyrt med elektrisk gulvvarme. Innredningen består av en servant med underskap, speil med belysning, vegghengt toalett og et dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Bod:
Leiligheten har en praktisk innvendig bod for lagring. Her er også varmtvannsberederen plassert.

Overflater:
Gulvoverflater: Parkett, laminat og fliser.
Vegger: Malte glatte flater, malt tapet og malt strie.
Himling: Malte glatte flater og panelt himling på bad.

Lagring:
Leiligheten disponerer en innvendig bod, en utvendig bod på ca. 3 m² under trapp til 2. etasje, samt ett garasjerom i felles garasjeanlegg.

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

TG2. Vesentlige avvik:
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig - Utvendige trapper
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- 1. etasje Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
- 1. etasje Bad/vaskerom - Overflater Gulv
- 1. etasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- 1. etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
- 1. etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon

Helse, miljø og sikkerhet
- Manglende rekkverk på utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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

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

Tilstandsgrad (TG) er et uttrykk for hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. Med TG2 menes det at bygningsdelen har vesentlig avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i Bålerud borettslag i Heradsbygda, et veletablert og rolig boligområde med lite gjennomgangstrafikk. Herfra er hverdagslogistikken enkel. Barna kan følge en trygg, asfaltert gangvei de få hundre meterne til Helgerud skole, og Heradsbygda barnehage ligger kun fem minutters gange unna.

De daglige innkjøpene gjøres enkelt på Coop Extra, som ligger innen ti minutters gange. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud er det en kort kjøretur til Kuben Senter og Hønefoss sentrum. For pendlere er beliggenheten spesielt gunstig. Man kommer seg raskt ut på omkjøringsveien uten å måtte kjøre gjennom sentrum, med effektiv vei videre mot både Gardermoen og Oslo.

Nærområdet byr på flotte rekreasjonsmuligheter. Turstier i Oppenåsen og på Kihlemoen gir tilgang til skog og mark rett fra ytterdøren, enten du foretrekker en løpetur etter jobb eller en lengre søndagstur. Det er også flere lekeplasser i borettslaget og gangavstand til Helgerud skoles aktivitetshall og Heradsbygda stadion.

Bebyggelse
Borettslaget består av 96 3 og 4-roms rekkehusleiligheter på 2 plan, og 2-roms på ett plan, både i 1. etg. og i 2. etg.
Felles garasjeanlegg oppført på støpt plate på mark med støpt sokkelmur.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Se www.ringerike.kommune.no for opplysninger om barnehager, skoler og fritidstilbud i kommunen.
Skolekrets: Helgerud barneskole
Veienmarka Ungdomsskole
Se www.ringerike.kommune.no for opplysninger om barnehager, skoler og fritidstilbud i kommunen..

Adkomst
Fra sentrum kjør Soknedalsveien (RV7) , over krysset, fortsett Heradsbygdveien opp til vanntårnet, ta til venstre og inn Frøyasvei og til venstre igjen inn Baldersvei, første avkjøring på venstre hånd, parkering på felles parkeringsplass, følg merking til fellesvisning, boligen ligger på venstre hånd, det vil være godt skiltet til fellesvisning

Offentlig kommunikasjon
Bussforbindelse rett opp for borettslaget i Heradsbygdveien.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 16.03.2026.

Bygning:
Leiligheten er en del av en rekkehusbebyggelse, oppført i 1980. Bygningen er over 2 plan, og den gjeldende leiligheten ligger i 1. etasje. Bygningen er oppført med støpt ringmur og plate på grunn, og 1. etasje har støpt plate. Yttervegger er utfyllende trekonstruksjoner i bindingsverk, renovert i 2012/13 med tilleggsisolering og ny utvendig kledning med stående trekledning og fasadeplater. Vegger mellom boenheter er i betong. Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tomten er flat.

Tak:
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Vinduer:
Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007.

Dører:
Ytterdør i profilert utførelse og 3-lags isolerglass fra 2007. To terrassedører av treverk med 2-lags isolerglass fra 2007. Innvendige dører er formpressede profilerte innerdører.

Trapper/adkomst:
Utvendige trapper i treverk.

Balkong/terrasse:
Delvis overbygget terrasse/inngangsparti mot sørvest på ca. 18 m². Konstruksjoner og overflater er i treverk med terrassebord på gulvflater. Terrassen ved inngangspartiet ble bygget ny i 2022. Det er også en terrasseplatting mot nordøst med adkomst fra kjøkken, fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater er i treverk med terrassebord på gulvflater. Denne terrassen ble bygget ny i 2023.

VVS-installasjoner:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Hovedvannledning inn til bad og kjøkken er i metall med stoppekran og vannmåler. Synlige vannrør er i plast/rør-i-rør og kobber. Det er en åpen fordelingsstokk for rør-i-rør til badet. Synlige avløpsrør er i plast. Det er plastsluk på badet. Varmtvannsproduksjon består av en varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2005 og en varmtvannstank på ca. 30 liter på kjøkkenet.

Ventilasjon:
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg og ventiler i vindu. Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Kjøkkenet har kjøkkenventilator montert over kokesonen.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med strøm, hovedsakelig ved hjelp av panelovner og elektrisk gulvvarme på bad.

Felles garasjeanlegg:
Byggeår 2018. Felles garasjeanlegg oppført på støpt plate på mark med støpt ringmur. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med liggende utvendig trekledning. Tak som pultakkonstruksjon i tre, tekket med membran og stål takrenne med nedløp og beslag. Garasjen har delevegger i tre mellom garasjerom, kledd med OSB plater. Til garasjerom er det leddport med elektrisk garasjeportåpner. Innlagt strøm og belysning i garasjerom.

Elektrisk anlegg:

El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg. Sikringsskap med overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Det er fremvist samsvarserklæring for utskiftning av el-installasjon i leiligheten, omtrekking av kurser, skifte av brytere og stikk, downlight-belysning, varmekabler på bad og i vindfang, samt ny innmat i sikringsskap. Det er bemerket at enkelte brytere på kjøkkenet tilknyttet spottene i taket ikke virket på befaringsdagen.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2023:
- Bygget ny terrasse ved kjøkken
- Oppgradert overflater og gulv på soverom

2022:
- Bygget ny terrasse ved inngangsparti

2014:
- Fasadeendring

2013:
- Yttervegger modernisert med tilleggsisolering og ny utvendig kledning

Ukjent årstall:
- Fjernet vegg mellom kjøkken og stue for å etablere åpen løsning
- Utskifting av elektrisk installasjon i leilighet, omtrekking av kurser og skifte av brytere og stikkontakter. Samsvarserklæring foreligger.
- Installert downlight-belysning på bad og i vindfang. Samsvarserklæring foreligger.
- Ny innmat i sikringsskap. Samsvarserklæring foreligger.
- Installert varmtvannstank på ca. 30 liter på kjøkken

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2024:
- Vedlikehold av uteanlegg
- Oppgradering/vedlikehold av brannvarslingsanlegg

2021:
Lagt inn el-bil lader

2020:
- Installasjon av ladestasjoner for el-bil

2019:
- Bygging/oppgradering av garasjer

2018:
- Bygging/oppgradering av garasjer

2017:
- Bygging/oppgradering av garasjer

Ukjent årstall:
- Nye verandaer med glassrekkverk installert

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for rekkehus med 10 leiligheter datert 01.07.1980.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er utstedt ferdigattest for fasadeendring mm datert 13.03.2014. I attesten bemerkes det: "Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten."

Det er utstedt ferdigattest for tre garasjebygg datert 12.09.2018. I attesten bemerkes det: "Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten."

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 15.06.1976, godkjent av Ringerike Bygningsråd i 1977.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. En vegg mellom kjøkken og stue er fjernet for å skape en åpen løsning. Fjerning av vegg kan være søknadspliktig dersom den er en del av en bærende konstruksjon. Det er ikke dokumentert at endringen er omsøkt og godkjent.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 01.07.1980

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming, hovedsakelig med panelovner og gulvvarme. Det er elektrisk gulvvarme på bad/vaskerom.
Informasjon strømforbruk: Det er bestilt Norgespris på strøm for eiendommen. Norgespris er en statlig finansieringsordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre/kWh inkl. mva. Denne prisen gjelder frem til 31. desember 2026. I tillegg til Norgespris betaler forbruker nettleie, elavgift, Enova-avgift og eventuelt påslag fra kraftleverandør. Avtalen er knyttet til målepunktet og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte. Månedlig forbruk er begrenset til 5 000 kWh for boliger; overskytende forbruk faktureres til markedspris.

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er en post for TV/Internett i borettslagets regnskap for 2024, men det er ikke eksplisitt opplyst om det foreligger en kollektiv avtale eller om tjenesten er inkludert i felleskostnadene. Kjøper må selv undersøke dette og eventuelt ordne med egen TV/internett-leverandør og dekke kostnadene.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke

godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Ifølge borettslagets vedtekter kan andelseier ikke overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke. Dette innebærer at all utleie, også korttidsutleie under 30 døgn, krever styrets godkjenning.

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

Radon
I borettslaget er det foretatt radonmålinger, men dokumentasjon for gjeldende leilighet er ikke fremvist.

Eiendommen ligger i et område med lave til moderate radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Regulering
Eiendommen ligger i reguleringsplan 92 Heradsbygda Vest fra 1876.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 553 379 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 213 515 for 2024.
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andel felles formue
Kr 15 814 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved eierskifte har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett, og deretter medlemmer av Ringbo BBL. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Dersom flere andelseiere i borettslaget har lik ansiennitet, har den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget forrang.
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier
Espen Veen Hansen

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

1977/3954-3/23 07.07.1977 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Forbud mot næringsvirksomhet
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/6639-1/23 24.11.1977 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 6 860 400
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 1679694
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1977/6639-2/23 24.11.1977 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN SOM TIL ENHVER TID
HVILER PÅ EIENDOMMEN

1998/1787-1/23 07.05.1998 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
Best. om overvann- og spillvannsledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

1998/4976-1/23 09.11.1998 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

2011/369394-1/200 13.05.2011 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 35 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND
ORG.NR: 937 889 275
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/594713-1/200 15.07.2013 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 10 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND
ORG.NR: 937 889 275
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1132441-1/200 13.10.2017 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 4 200 000
Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND
ORG.NR: 937 889 275
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

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

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

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

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

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert

for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Noe tekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til fastpris kr 57 500,-.
I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 13 425,-, for oppgjør kr 9 900,-, for markedsføringspakke kr 27 900,-, for innhenting av kommunale opplysninger kr 2 450,-, kr 3 900,- pr visning utover de to første som er gratis, innfrielse av heftelser kr 950,- pr. stk., for grunnboksutskrifter kr 550,-, for utskrift av heftelser kr 550,-, samt kr 2 800,- i garantipremie.
Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker vederlag kr 15 000,- for medgått arbeidstid. I tillegg kommer de utlegg og vederlag megler har hatt i oppdragstiden. Alle priser er oppgitt inklusive mva.
I forbindelse med oppdraget tilbyr vi produkter og tjenester fra Fremtind Forsikring, HELP, Meglerfront, Vend Marketplaces (Finn.no)og SpareBank1 Ringerike Hadeland.

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 1 900.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Norm AS v/Daniel Torgersbråten den 06.03.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja.
Enkelte brytere på kjøkkenet tilknyttet spottene i taket virker ikke/har sluttet å virke. kun den midterste bryteren virker. Dette var defekt da jeg også tok over i 2020. Jeg benytter meg av fjernkontrollen for å styre lysene i taket. Utelyst over terrassen på ved inngangsdøren er defekt. Det synes å være litt lys i den ene spotten men ingen mulighet for å justere styrken.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
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.
Jeg har revet gammel terrasse og pusset opp/satt opp ny terrasse ved inngangspartiet + bygget den noe større enn opprinnelig. Jeg har også bygget en større terrasse på baksiden.
Tiltakene er søkt om og godkjent av styret
Terrassen ved inngangsdøren ble satt opp i 2022
Terrassen bak ble satt opp i 2023
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Jeg husker det ble målt radon i min enhet i ca år 2024. Jeg tror denne målingen kun varte en måned (usikker). Borettslaget bør sitte på informasjon her. Jeg mener også å huske at mine målinger var på grensen/litt under for å gjøre tiltak. Så det er ikke blitt gjort noe videre utover dette på min enhet.

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?

Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av soverommet. Kun kosmetisk arbeid som sparkling av vegger, maling og utskiftning av gulv.

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 16.3.22026
- Egenerklæringsskjema datert 4.3.2026
- Energimerking datert 26.3.2026
- Borettslagets ordensregler og vedtekter

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

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

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

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

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

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.








2B
4A
4B
5A
5B






































BOSCH
ZANUSSI


Haiax

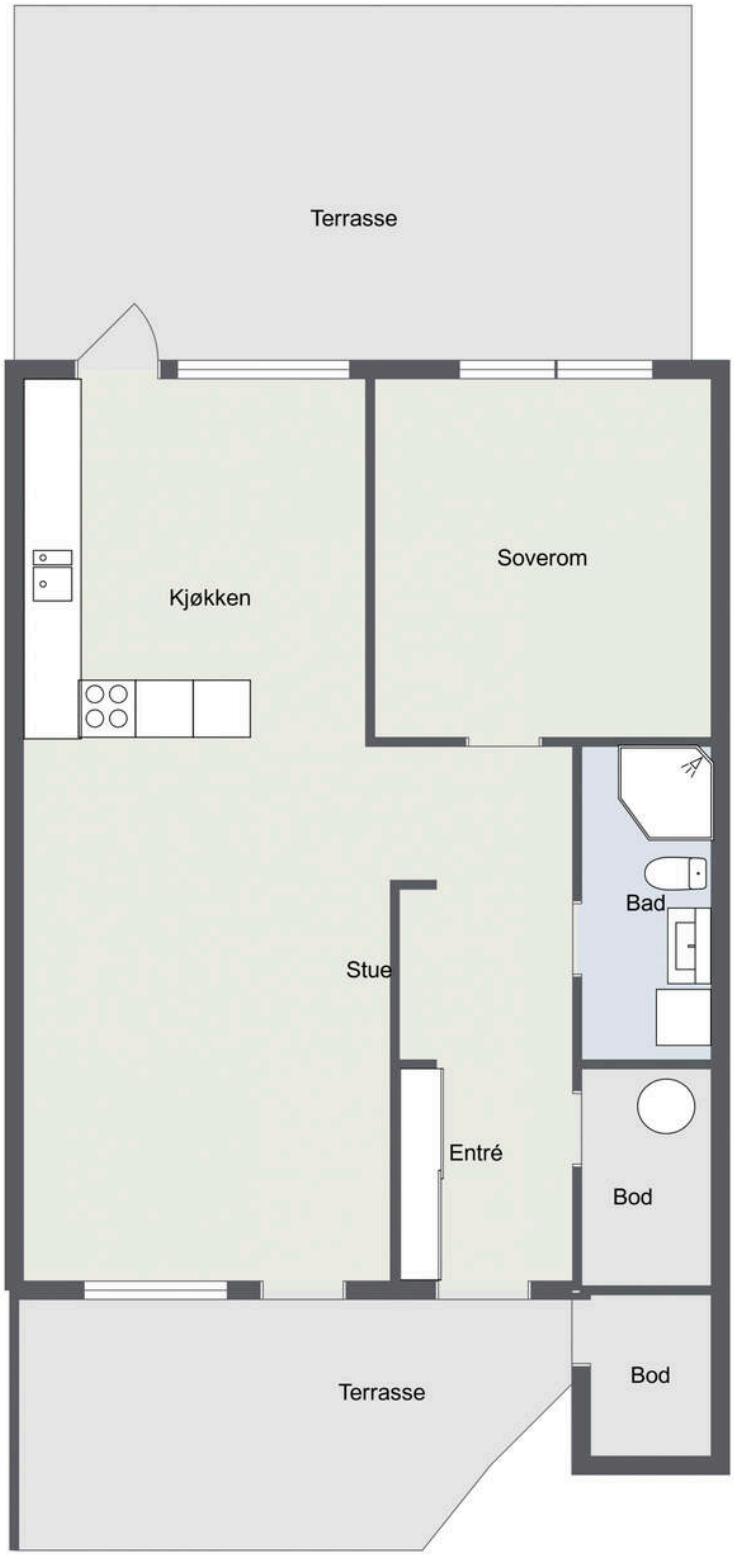








Plantegning



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.

Notater

BALDERS VEI 4A

Nabolaget Heradsbygda - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Vanntårnet Linje 222, 241	**4 min** 0.3 km
Hønefoss stasjon Linje F4	**5 min** 3.4 km
Oslo Gardermoen	**1 t 5 min**

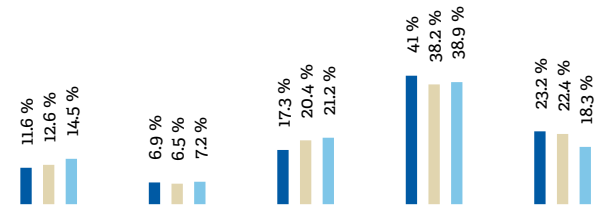
SKOLER

Helgerud skole (1-7 kl.) 231 elever, 14 klasser	**6 min** 0.5 km
Veien skole (1-7 kl.) 171 elever, 11 klasser	**5 min** 2.5 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 16 klasser	**4 min** 2 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	**7 min** 4.3 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	**10 min** 5.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sollia Borettslag gjesteladere	**8 min**

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) 57 barn	**5 min** 0.4 km
Veien barnehage (1-5 år) 42 barn	**4 min** 1.9 km
Hønefoss barnehage (1-5 år) 116 barn	**7 min** 4.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Heradsbygda PostNord	**10 min** 1 km
Rema 1000 Sentrumskvartalet Post i butikk	**6 min** 3.9 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

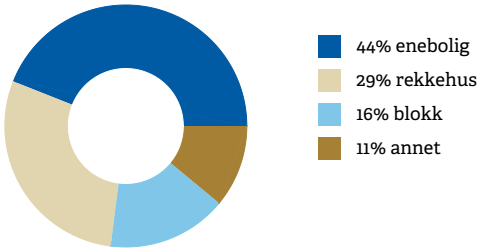
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Helgerud skole Aktivitetshall, ballspill	**4 min** 0.3 km
Heradsbygda stadion Fotball	**17 min** 1.5 km
Sporty24 Hønefoss	**7 min**
EVO Hønefoss	**7 min**

BOLIGMASSE



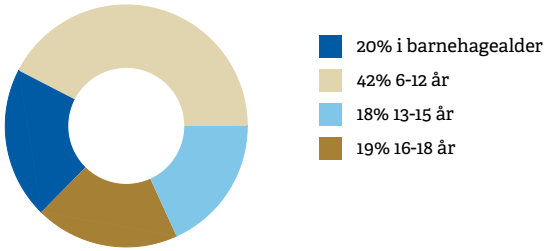
«Det er trygt å bo her og det er strålende utsikt og rolig»

Sitat fra en lokalkjent

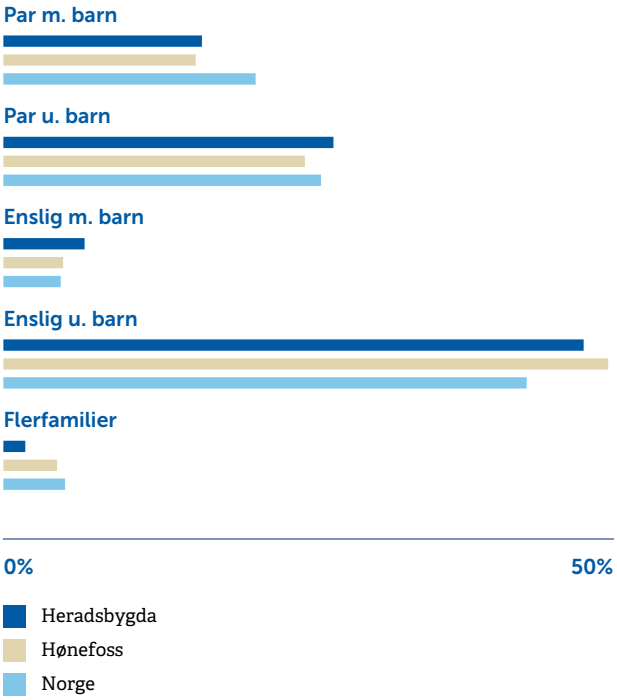
VARER/TJENESTER

Kuben Senter	**7 min**
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

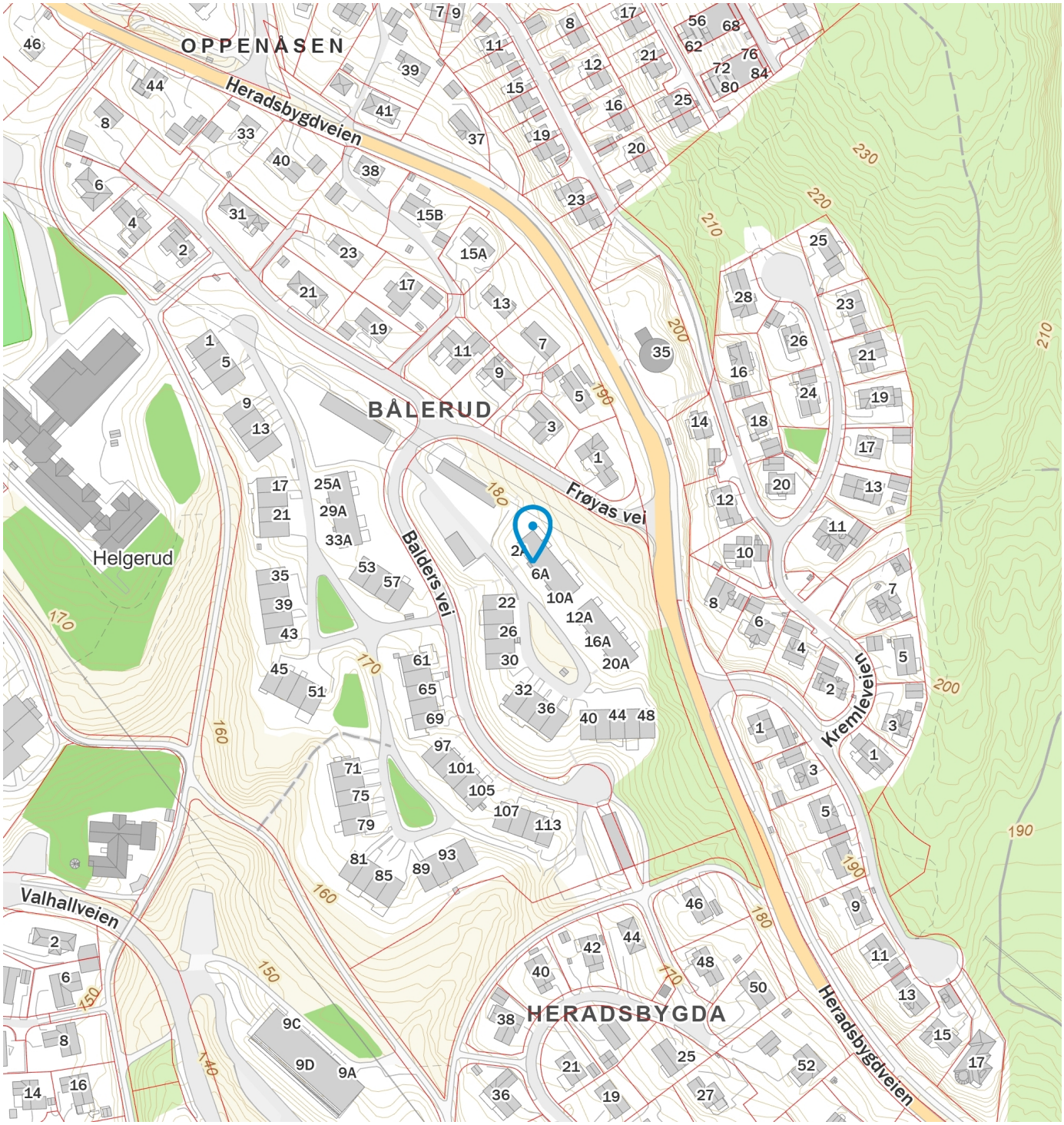


SIVILSTAND

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

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





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



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	Espen Hansen
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2020 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Balders Vei 4A
3518 Hønefoss

3305-56/107/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Enkelte brytere på kjøkkenet tilknyttet spottene i taket virker ikke/har sluttet å virke. kun den midterste bryteren virker. Dette var defekt da jeg også tok over i 2020. Jeg benytter meg av fjernkontrollen for å styre lysene i taket. Utelyst over terrassen på ved inngangsdøren er defekt. Det synes å være litt lys i den ene spotten men ingen mulighet for å justere styrken.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Jeg har revet gammel terrasse og pusset opp/satt opp ny terrasse ved inngangspartiet + bygget den noe større enn opprinnelig. Jeg har også bygget en større terrasse på baksiden. Tiltakene er søkt om og godkjent av styret
Terrassen ved inngangsdøren ble satt opp i 2022
Terrassen bak ble satt opp i 2023

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?

• **Ja**

Jeg husker det ble målt radon i min enhet i ca år 2024. Jeg tror denne målingen kun varte en måned (usikker). Borettslaget bør sitte på informasjon her. Jeg mener også å huske at mine målinger var på grensen/litt under for å gjøre tiltak. Så det er ikke blitt gjort noe videre utover dette på min enhet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av soverommet. Kun kosmetisk arbeid som sparkling av vegger, maling og utskiftning av gulv.

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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**



Bolig 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.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 56, bnr. 107
Andelsnummer 441

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 06.03.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22594-1060 **Eiendomsverdi ref nr:** RW4618

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

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 for TG3, der dette er mulig.

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Leilighet beliggende i veletablert boligområde i Heradsbygda med kort gangavstand til bla. matbutikk, barnehage og barneskole. Fine turmuligheter i nærområdet sommer som vinter. Gode bussforbindelser.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Leiligheten er en del av en rekkehusbebyggelse, oppført over 2 plan med gjennomgående planløsning og delvis overbygget terrasse. Gjeldene leilighet ligger i 1. etasje.

BEBYGGELSEN:
Bolig med bruksareal på 63 m².
Terrasse mot nordøst og sørvest.
Garasjerom med en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

STANDARD:
Boligen er fra 1980
Normal standard og fin planløsning.
Oppvarming består strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt på ca. 17013 m², opparbeidet med interne veier, parkeringsplasser, garasjeanlegg og grøntarealer med lekeplasser.
Denne andelen disponerer hage med plen og diverse beplantning, samt område med terrasseplatting utenfor kjøkken.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (opplyst av kilde):
År: 2022: Bygget ny terrasse ved inngangsparti. Utført som egeninnsats.
År: 2023: Bygget ny terrasse ved kjøkken. Utført som egeninnsats.
År: 2023: Pusset opp overflater på soverom. Utført som egeninnsats.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Yttervegger som utfyllende trekonstruksjoner i bindingsverk.
Renovert i 2012/13 med tilleggsisolering og ny utvendig kledning med stående trekledning og fasadeplater.
Vegger mellom boenheter i betong.

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007

Ytterdør i profilert utførelse og 3-lags isolerglass fra 2007.
To terrassedører av treverk med 2-lags isolerglass fra 2007.

Delvis overbygget terrasse/inngangsparti mot sørvest.
Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Ukjent fundamentering.
Terrasseplatting mot nordøst med adkomst fra kjøkken.
Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater.

Trapper i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett, laminat og fliser.
Vegger: Malte glatte flater, malt tapet og malt strie.
Himlinger: Malte glatte flater.

Støpt plate for 1. etasje.

Formpressede profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med ukjent alder.
Fliser på vegger og panelt himling.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk.
Ukjent utførelse for membran/tettesjikt.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp og speil med hylle og tilhørende belysning. Vegghengt toalett., dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med kum. Flislagt bakvegg over benkeplate og belysning under overskap. Kjøkkenøy med barløsning. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kombiskap kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator montert over kokesone. Ukjent avtrekk/luftbehandling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedvannledning inn til bad og kjøkken i metall med stoppekran og vannmåler.
Synlige vannrør i: Plast/rør-i-rør og kobber. Åpen fordelingsstokk for rør-i-rør til bad i bod/teknisk rom.
Det er etablert to vannmålere med tilhørende stoppekraner i leiligheten. Selger opplyser at det faktureres separat for begge vannmålerne.
Synlige avløpsrør i: Plast.

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.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2005. Plassert på bod/ teknisk rom.
Det er i kjøkkenskap etablert varmtvannstank på ca 30 liter.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Beskrivelse av eiendommen

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.
Bygning oppført med støpt ringmur og plate på grunn.

Boligen ligger i område med lave til moderate radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

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

Trapper i treverk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	63 m²
Totalpris	2 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldte tegninger viser mindre åpning mellom kjøkken og stue. Vegg er senere fjernet, og det er etablert åpen løsning.

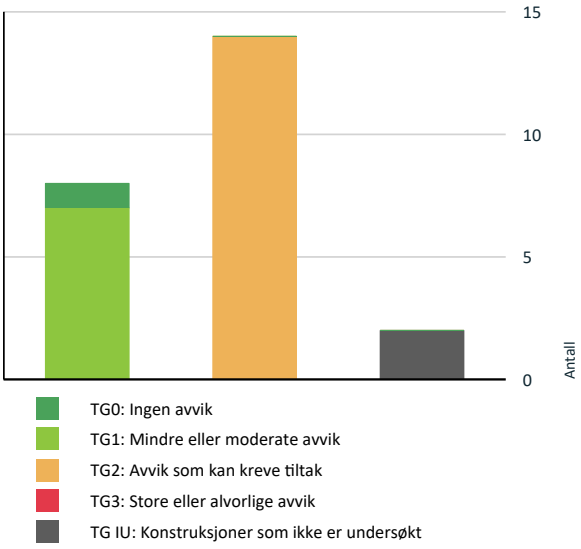
Det foreligger ferdigattest på rekkehus datert 01.06.1980. Fasadeendring m.m. er gitt ferdigattest den 13.03.2014. Tre garasjebygg er gitt ferdigattest den 12.09.2018.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	Gå til side

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår er hentet fra ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Se "Konstruksjoner" for informasjon om boligens tilstand.

UTVENDIG

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Begrenset inspeksjonsmulighet grunnet snødekke.
• Frostsprengt takrennenedløp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Videre undersøkelser må påregnes når snødekke er borte.
• For å fjerne avvik vedrørende frostsprengt taknedløp må dette skiftes, men det vil normalt være stor sannsynlighet for at frostsprengning vil kunne oppstå igjen. Frostsprengning oppstår normalt som følge av at smeltevann fryser i taknedløp, eventuelt i drensledninger.

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



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger som utfyllende trekonstruksjoner i bindingsverk. Renovert i 2012/13 med tilleggsisolering og ny utvendig kledning med stående trekledning og fasadeplater.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Vegger mellom boenheter i betong.

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

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007



Enkelte misfarginger registrert på karm på kjøkken. Begrenset omfang, vurderes ikke som avvik.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i profilert utførelse og 3-lags isolerglass fra 2007.
To terrassedører av treverk med 2-lags isolerglass fra 2007.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bruks- og slitasjemerker registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Stedvis vedlikehold må påregnes. Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden dørerene fungerer i dag.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Delvis overbygget terrasse/inngangsparti mot sørvest. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Ukjent fundamentering.

Terrasseplatting mot nordøst med adkomst fra kjøkken. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Overflater er delvis dekket med snø på befaringsdagen, vurdering er begrenset.
• Slitasje for overflater registrert.
• Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.
• Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.
• Trevirke direkte på terreng har nedsatt levetid og er utsatt for skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Videre undersøkelser må påregnes når snødekke er borte.
• Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold vil kunne forkorte levetiden til konstruksjonen og kan føre til utvikling av skader.
• Konstruksjonen må frostsikres hvis man ønsker en stabil konstruksjon uten bevegelser/skjevheter.
• Trevirke direkte på terreng krever jevnlig tilsyn og økt grad av vedlikehold. Tiltak for å hindre fuktopptrekk i trevirke bør vurderes.





TG 2 Utvendige trapper

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trapper i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Slitasje for overflater registrert.
• Trapp har ikke frostsikker fundamentering. Bevegelser må påregnes.
• Trevirke direkte på grunn har nedsatt levetid grunnet fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold må påregnes.
• Fundamentering for trapp bør frostsikres.
• Trevirke direkte på terreng krever jevnlig tilsyn og økt grad av vedlikehold. Tiltak for å hindre fuktopptrekk i trevirke bør vurderes.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Parkett, laminat og fliser.
Vegger: Malte glatte flater, malt tapet og malt strie.
Himlinger: Malte glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, møbler, TV e.l. Påregnelig ved normalt bruk.
• Det er påvist bruks- og slitasjemerker på gulvflater.
• Bom (hulrom) under enkelte fliser registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

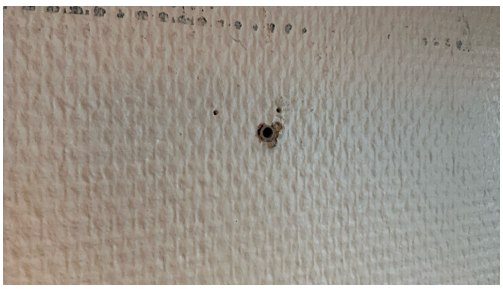
• Dersom fliser og/eller fuger løsner eller er løse må det påregnes tiltak/kostnader vedrørende utskifting/oppgradering/omlegging av overflater. Ved større flisformat eller skiferheller må forventes noe bom grunnet størrelse og leggemåte. For å kartlegge behov for tiltak og omfang for arbeider ved å fjerne avvik må fagmann/flislegger gjøre en vurdering.
• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport






TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate for 1. etasje.

Avhendingslova krever at det måles etter skjevheter i to tilfeldige 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.

1. etasje:
- I stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 10 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 14 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.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
• Slitasje på vrider/låsekasser.
• Det er registrert at dør til bod er noe tung å lukke på befaringsdagen.

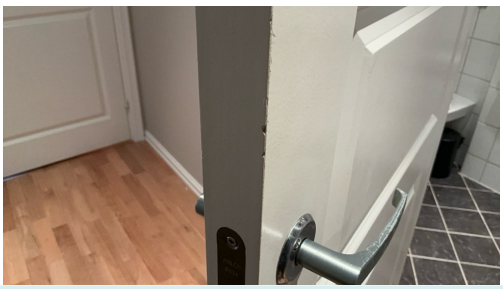
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvis vedlikehold må påregnes. Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport





VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med ukjent alder.
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.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og panelt himling.

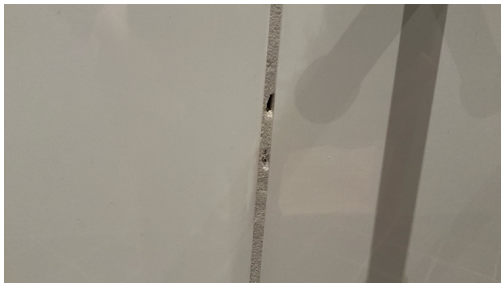
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Slitasje for fuger registrert.
• Sprekker/riss i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Riss/sprekker i flis/fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er målt 17 mm høydeforskjell fra dusjkabinett 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.
• Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.
• Bom (hulrom) under enkelte fliser registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• For å fjerne bom (hulrom) må det utføres tiltak. Dette er normalt ikke nødvendig/hensiktsmessig hvis fliser ikke er løse. Kontakt fagperson for vurdering av behov for tiltak.

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.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Ukjent utførelse for membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Innhent dokumentasjon om mulig.







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp og speil med hylle og tilhørende belysning. Vegghengt toalett., dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Fuktsvellinger på fronter til servantinnredning.
• Fuktsvellinger på speilhylle.
• Misfarginger i dusjkabinett.
• Vegghengt wc med skjult sisterne er ikke utført etter dagens anbefaling, med synliggjøring av lekkasjevann/lekkasjevarsler. • • Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell lekkasjepose for innebygget sisterne som ivaretar lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger for å begrense videre utvikling av disse.
• Det bør forsøkes å fjerne misfarginger med egnet produkt. I enkelte tilfeller er det ikke mulig å fjerne misfarginger.

• Følg med på konstruksjon for vegghengt sisterne. Mangel på lekkasjeåpning/lekkasjepose kan ved lekkasje føre til vannskader som kunne vært unngått/begrenset hvis lekkasjevann hadde være synliggjort. Hvis innebygget sisterne er bygget innenfor våtrommets tettesjikt bør det etableres lekkasjeåpning ved gulv. Dette må kun gjøres hvis man er sikker på innebygd sisterne er innenfor tettesjiktet, da man ellers vil kunne ta hull på membran/tettesjikt ved etablering av lekkasjeåpning.
Om mulig, innhent dokumentasjon på innebygget sisterne. Hvis det er lekkasjepose med synliggjøring av lekkasjevann er krav tilfredstilt.






1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Ulyd for avtrekksvifte.
• Det er registrert smuss i avtrekksvifte/avtrekksventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

- Grunnet ulyd på avtrekksvifte er det påregnelig at det vil kunne komme behov for utskifting.
- Rengjøring av avtrekksvifte må påregnes. Smuss i avtrekksvifte kan redusere effekt for avtrekk og forkorte levetiden til avtrekksviften.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling i bunnsvill ved toalett. Det er benyttet eksisterende inspeksjonsluke i vegg.
Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.
Fuktmålinger er foretatt på overflater uten å påvise forehøyede verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med kum. Flislagt bakvegg over benkeplate og belysning under overskap. Kjøkkenøy med barløsning. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kombiskap kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Enkelte bruksmerker er registrert, normal slitasje.





Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator montert over kokesone. Ukjent avtrekk/luftbehandling.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovedvannledning inn til bad og kjøkken i metall med stoppekran og vannmåler.
Synlige vannrør i: Plast/rør-i-rør og kobber. Åpen fordelingsstokk for rør-i-rør til bad i bod/teknisk rom.

Det er etablert to vannmålere med tilhørende stoppekraner i leiligheten. Selger opplyser at det faktureres separat for begge vannmålerne.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Irring på kobber/metallrør registret.
- Lekkasjevann for plast rør-i-rør er ikke tilstekkelig ført til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Røropplegg til utekran er ikke lagt frostsikkert.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å installere automatisk vannstoppsystem på hovedvannledning med sensorer på utsatte steder.
- Røropplegg til utekran som ikke er frostsikkert kan fryse ved lave temperaturer. Dette kan føre til frostskader på rør og koblinger, med risiko for lekkasje og vannskader når anlegget tiner. Det er viktig med avstenging via innvendig stoppekran og tapping av røropplegget for å hindre frostskader på vinteren.

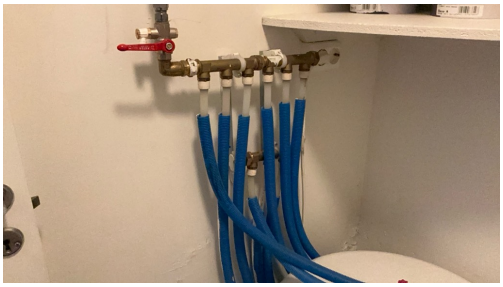
Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

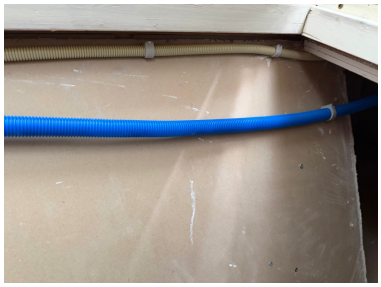
Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport









TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

TG 1 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.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2005. Plassert på bod/ teknisk rom.
Det er i kjøkkenskap etablert varmtvannstank på ca 30 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid.
• Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet koblingsboks med servicebryter, eventuelt fast tilkobling til separat kurs for v-v-bereder. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400. Bereder ble etablert før gjeldene krav.

• Sikkerhetsventil for bereder på kjøkken er direktekoblet til avløpet.

Konsekvens/tiltak

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak siden bereder fungerer, men ut i fra at forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående vil det være påregnelig med reparasjon utskifting.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Dette er ikke et krav.
• Direktekoblet sikkerhetsventil kan ved lekkasje eller feil på bereder over tid føre til økt vann- og energiforbruk, uten at dette oppdages innen rimelig tid.





TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Oppvarming med: Strøm.
Hovedsakelig ved hjelp av: Panelovner og gulvvarme.

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

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 jordfeilautomater for kurser.
Strømmåler med fjernavlesning.
I hovedsak skjult ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Det er fremvist samsvarserklæring for:
- Utskift av el- installasjon i leilighet, omtrekking av kurser og skifte av brytere og stikk.
- Downlight belysning
- V.K på bad og vindfang.
- Ny innmat i sikringsskap.

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.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Enkelte brytere på kjøkkenet tilknyttet spottene i taket virker ikke på befaringsdagen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygning oppført med støpt ringmur og plate på grunn.

Boligen ligger i område med lave til moderate radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.

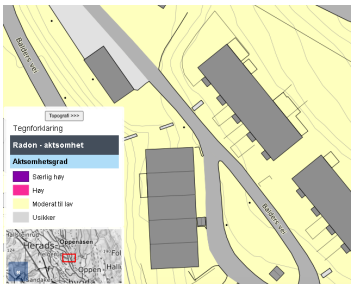
Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Det er foretatt radonmålinger i borettslaget. Det er ikke fremvist dokumentasjon for gjeldene leilighet.
Innhent informasjon om mulig.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m3) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m3.



TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt. Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Trapper i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport



Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

63 m²/63 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Entré, 2 Bod, Gang, Soverom

Andre bygg: Felles garasjeanlegg
Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 300 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	15 814
Fradrag for andel felles gjeld	-	433 137
Konklusjon markedsverdi		**1 900 000**

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 under "andre opplysninger" 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.

Sammenlignbare salg

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter, estimert	Kr.		10 000
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. betjening av fellesgjeld.	Kr.		82 956
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**113 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	800 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 050 000**

Felles garasjeanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Felles garasjeanlegg	Kr.		**120 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 170 000**

Teknisk verdi bygninger

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

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
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

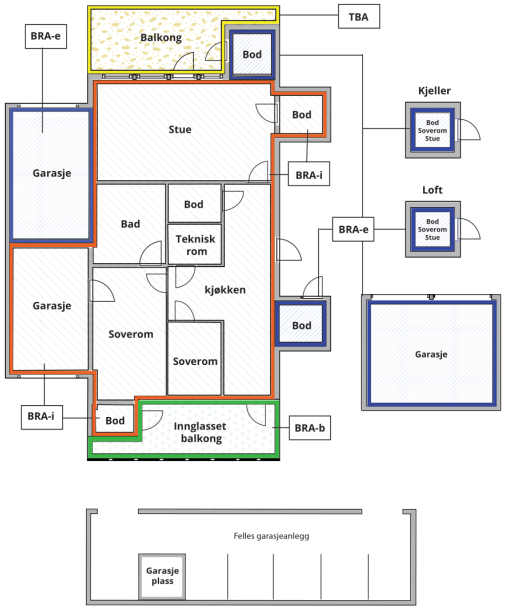
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	63			63	18
SUM	**63**				**18**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, entré, bod, gang, soverom	Utvendig bod	

Kommentar

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

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

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

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 2,23 m.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:
Delvis overbygget terrasse/inngangsparti mot sørvest på ca 18 m².

Under punkt "åpent areal" (TBA skal terrasse/terrasseplatting/altan/balkong oppmåles etter ny arealstandard. Dette lot seg bare delvis gjøre pga. snø på befaringsdagen. Ytterligere oppmåling må gjøres når konstruksjoner er snøfrie.

I tillegg til medregnet areal er det:
Terrasseplatting mot nordøst med adkomst fra kjøkken.
Utvendig bod under trapp til 2. etasje, med gulvareal på ca. 3 m². Rommet er ikke måleverdig på grunn av begrenset romhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Byggemeldte tegninger viser mindre åpning mellom kjøkken og stue. Vegg er senere fjernet, og det er etablert åpen løsning.

Det foreligger ferdigattest på rekkehus datert 01.06.1980. Fasadeendring m.m. er gitt ferdigattest den 13.03.2014. Tre garasjebygg er gitt ferdigattest den 12.09.2018.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: For utfyllende opplysninger vedrørende håndverkertjenester - se "Vedlikehold/påkostninger" på side 5.

Felles garasjeanlegg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Kenneth Johnsrud Aure	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	56	107		0	17013.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Balders vei 4A

Hjemmelshaver
Bålerud Borettslag

Kommentar
Felles eiet tomt for borettslaget.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954697975			Hansen Espen Veen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
441	15 814	*31.12.2025*	433 137	*27.02.2026*

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

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og har private internveier i borettslaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat stikkledning.

Regulering

Boligbebyggelse - nåværende.

Tinglyste/andre forhold

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

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Bygninger på eiendommen

Felles garasjeanlegg



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeår er hentet fra ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Beskrivelse
Felles garasjeanlegg oppført på støpt plate på mark med støpt ringmur.
Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med liggende utvendig trekledning. Til garasjerom er det leddport med elektrisk garasjeportåpner.
Tak som pultakkonstruksjon i tre, tekket med membran og stål takrenne med nedløp og beslag.
Garasje har delevegger i tre mellom garasjerom, kledd med OSB plater. Innlagt strøm og belysning i garasjerom.

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	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Balders vei 4A , 3518 HØNEFOSS
Gnr 56 - Bnr 107
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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Balders vei 4A, 3518 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **26.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275397**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **159282600**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **107**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **1,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **480,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **597,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **597 kWh**

Vedlegg: Energiattest



Balders vei 4A, 3518 HØNEFOSS

Detaljering

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



Balders vei 4A, 3518 HØNEFOSS



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

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.

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

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: 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 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: 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 15: 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 16: 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 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: 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.

Tiltak 19: 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 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Solveig Sjåstad Dato utkjørt: 27.02.26 Side 1 av 2

Bålerud Borettslag		**Vår ref.:**	140/441	**Fødselsdato eier:**	21.03.1990
Balders Vei 4 A		**Type:**	BORETTSLAG		
3518 HØNEFOSS		**Eiere:**	Espen Veen Hansen		
Organisasjonsnr:	954 697 975	**Andelsnr:**	441		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 913**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	3 832
	Renter	1 271
	Avdrag	1 005
Objekt:	4 A Garasjer Bålerud (140 - 4)	805

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	433 137	Gjeld siste årsoppg.:	433 137
Klient ajourf. lån:	37 516 520	Klient gj. s. årsoppg.:	37 516 519

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22808585212, SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 4.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34.6897
Saldo per 27.02.2026: 33 415 067
Andel av saldo: 326 335
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.04.2043)

Lånenummer: 22808965996, SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 4.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 27.02.2026: 4 101 453
Andel av saldo: 106 803
Første termin/første avdrag: 31.12.2019 (siste termin 30.06.2049)

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Niko Menti
Adresse:	Balders Vei 49
Postnr/-sted:	3518 HØNEFOSS
Telefon:	Mob.: 45273429
E-post:	nico_menti@yahoo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.02.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	433 137	Andre inntekter:	827
Annen formue:	15 814	Utgifter:	23 216		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	66 900
Andelsnr:	441	Partialobligasjonsnr:	441

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1980

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Solveig Sjåstad Dato utkjørt: 27.02.26 Side 2 av 2

Bålerud Borettslag	**Vår ref.:**	140/441	**Fødselsdato eier:**	21.03.1990	
Balders Vei 4 A	**Type:**	BORETTSLAG			
3518 HØNEFOSS	**Eiere:**	Espen Veen Hansen			
Organisasjonsnr: 954 697 975					

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 56/107, 56/108

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	49372		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86198967		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2	BTA	70
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern beboer				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlem Ringbo				

Fasiliteter:

Garasjen tilhører leiligheten. Garasjeleien dekker rente og avdrag på lånet - lånenr. 2280.89.65996. Det er egne garasjevedtekter som fås av styret i borettslaget.

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

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

ORDENSREGLER FOR BÅLERUD BORETTSLAG

1: Det henstilles som generell regel til alle borettshaverne i Bålerud borettslag å ta vare på de verdier vi har i fellesarealer, private arealer og bolig. For øvrig bør samtlige beboere gjøre seg kjent med *lov om burettslag av 6. juni 2003.* Et godt bomiljø er avhengig at vi alle gjør det nødvendige vedlikehold ute og inne og deltar på dugnader. Vi har dugnad som flest mulig bør stille på, slik at vi slipper å leie inn folk til å gjøre arbeidet.

Skader på borettslagets eiendom eller innen borettslaget for øvrig, skal straks rapporteres til styret.

Eventuelle tvistesaker legges frem for og behandles av styret.

Alle borettshavere plikter å holde sine private utearealer i ryddig stand og foreta nødvendig vedlikehold av private oppsatte byggerier – herunder gjerder, platting/terrasse, trapp, levegg etc. Videre må borettshaver påse at blomster, planter og buskevekster ikke direkte eller indirekte forvolder skade på bygningen.

2: Det må ikke gjøres bygningsmessige forandringer i utvendig utførelse eller innvendig planløsning uten styrets skriftlige samtykke. Normalt vedlikehold utføres uten spesiell tillatelse.

3: Leiligheten skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at ikke frostskader oppstår.

4: Virksomheten i de enkelte leilighetene må ikke være av en slik art at det oppstår ubehageligheter eller unødvendig sjenanse for øvrige borettshavere. Det henvises til at det skal være generelt ro i borettslaget mellom **kl 23.00 og 06.00.**

Ta kontakt med nabo og forhør deg om hva som er forstyrrende. Radio, TV og stereoanlegg må innstilles deretter. Apparater eller elektriske artikler som forårsaker forstyrrelser i radio- og TV mottakere må ikke benyttes. Eventuelle parabolantenner skal plasseres/monteres under takhøyde.

5: For å hindre lekkasje, skal all ferdsel på tak, inkl. garasjetak unngås.

6: Skilting for kjøring på internveiene skal respekteres. Disse veiene må alltid være fremkommelige for ambulanse, brannbiler, søppelkjøring, brøyting og lignende. Det er derfor absolutt forbud mot parkering på de interne veiene, samt lekeplasser og andre fellesarealer. Brudd på dette forbud medfører borttauing på eiers regning og ansvar.

Det er andelseiers plikt å informere sine gjester om parkerings- og kjøreregler på interne veier. Vi har mange barn i borettslaget, så vi må unngå unødig kjøring. Uvettig kjøring på interne veier, samt all tomgangskjøring, medfører skriftlig advarsel fra styret. Neste klage medfører forbud mot å kjøre til egen leilighet

Avskiltede biler er ikke tillatt å parkere i borettslaget. Disse vil bli tauet bort på eiers regning og ansvar.

7: De som har hund skal alltid påse at lov om båndtvang etterleves. Husdyr skal til enhver tid holdes under oppsyn av eier og ikke være til sjenanse for andre borettslagsbeboere. Lufting tillates

ikke i områder hvor barn leker. Enhver dyreeier har en ubetinget plikt til å fjerne "etterlatenskaper". Dersom husdyr forvolder skade på andre borettsinnehaveres eiendom, plikter eier å erstatte skadene.

8: Vi har kildesortering i vårt borettslag. Dette skal respekteres slik at vi slipper tilleggsavgifter.

9: Ovennevnte ordensregler kan senere suppleres med bestemmelser gitt av styret eller i vedtak på generalforsamlingen. Forøvrig skal borettshaverne rette seg etter de bestemmelser som er gitt i husleiekontrakten med Ringerike Boligbyggelag A/L og Bålerud borettslag.

10: Det er ikke tillatt med kullgrill på de nye verandaene (de med glass-rekkverk).
Bruk av gass- og elektrisk grill er tillatt. Bålpanne må ha grus/heller under.

11: hva gjelder ordensregler for garasjer, så henvises det til vedtektene for garasjene

Disse bestemmelsene er fastsatt som borettslagets ordensregler av generalforsamlingen og sist endret av styret den 20.04.21

Styret

Et utdrag fra borettslagslova kap.3, som omhandler vedlikehold:
§ 5-11. *Bruken av bustaden og eigedommen*
(1) Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar.
(2) Ein andelseigar kan med godkjenning frå styret gjennomføre tiltak på eigedomen som trengst på grunn funksjonshemming hos ein brukar av bustaden. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn.
(3) Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret bruke bustaden til anna enn bustadføremål.
(4) Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.
Endra med lov 17 juni 2005 nr. 94 (i kraft 15 aug 2005, sjå res. 1 juli 2005 nr. 753).

§ 5-12. *Vedlikehald o.a. frå andelseigaren*

Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter

for **Bålerud borettslag org nr 954 697 975**

tilknyttet
RINGBO Ringerike og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.06.1978 sist endret
den 08.06.2016, 20.05.2025

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg har Forsvaret ved FBT rett til å eie inntil 11% av andelene.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Det er ikke lov å lade el-bil i jordet kontakt, ladning må gjøres med ladestasjon.

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

INFORMASJON FRA RINGBO BBL SOM FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

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

Husdyrhold må alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting.

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

For å få ytterligere informasjon kontakt styreleder.

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

Hønefoss, januar 2026

Ringbo BBL



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

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

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
- Husstandsdekning
- 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 4 000 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/6 600/6 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 help.no.

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: 1210260070 / Marit Engensbakken, tlf. 90050297
Balders vei 4A, 3518 Hønefoss
Andels nr. 441 i Bålerud brl., org.nr. 954 697 975

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

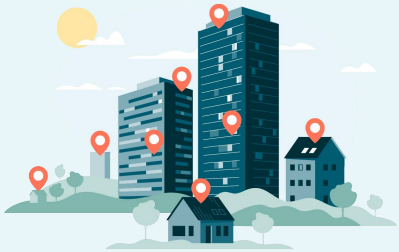
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 1210260070
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.04.2026

Marit Engensbakken
Eiendomsmegler

900 50 297
marit@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike
Postboks 317, 3502 HØNEFOSS

eiendomsmegler1.no