

## SALGSOPPGAVE

**Ringerike – Andelsleilighet sentralt i Hønefoss med gode solforhold og flott utsikt mot Hønefossen og Hønefoss sentrum**

**Hattemaker Knudsens Vei 3A, 3513 Hønefoss**



**NØKKELINFORMASJON**

Prisantydning	kr 1 200 000
Andel fellesgjeld per 24.10.2024	kr 601 533
Omkostninger*	kr 1 000
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omkostninger	kr 1 802 533
Felleskostnader pr. mnd.**	kr 9 851
BRA/BRA-I	76/67 m <sup>2</sup>
Antall soverom	2
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Byggeår	1957
Etasje	1
Energimerking	F



## PRIS

Prisantydning	kr 1 200 000
Andel fellesgjeld per 24.10.2024	kr 601 533
Omkostninger*	kr 1 000
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omkostninger	kr 1 802 533
Felleskostnader pr. mnd.**	Kr 9 851

## \*OMKOSTNINGER

Kr 500,-: Tinglysingsgebyr for skjøte: kr 500,-  
 Kr 500,-: Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument  
 Kr 1 000,-: Sum omkostninger

Dersom kjøper benytter seg av forkjøpsrett koster dette kr. 6 384,-, i tillegg til omkostningene nevnt over.

Omkostningene er fastsatt ut ifra offentlige takster, og det tas forbehold om at disse kan endres.

## \*\*FELLESKOSTNADER/FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader pr. måned er den 24.10.2024 på kr 9 326,-. Det er varslet økning av felleskostnadene, slik at felleskostnader pr. måned f.o.m. 01.12.2024 er kr 9 851,-.

Felleskostnader pr. 24.10.2024 inkluderer:

Fyring, renter- og avdrag på fellesgjeld, internett/TV, to parkeringsplasser, kommunale avgifter (vann- og avløp, renovasjon, eiendomsskatt og festeavgift), trappevask/rengjøring av fellesarealer, utvendig vedlikehold, vaktmestertjenester etc.

Fellesutgiftene per 24.10.2024 fordeler seg som følger i henhold til budsjett for 2024:

Renter	kr 2 928
Avdrag	kr 1 259
Internett	kr 400
Parkeringsplass nr 2	kr 75
Parkering	kr 75
Øvrige driftsutgifter	kr 4 589

Fellesutgiftene f.o.m. 01.12.2024 fordeler seg som følger i henhold til budsjett for 2024:

Renter	kr 2 928
Avdrag	kr 1 259
Internett	kr 400
Parkeringsplass nr 2	kr 100
Parkering	kr 100
Øvrige driftsutgifter	kr 5 064

Ovennevnte beløp er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

**AVDRAG, RENTEKOSTNADER OG FELLESKOSTNADER ETTER AVDRAGSFRI PERIODE**

Avdrag fellesgjeld	kr 1 259
Antall år avdragsfritt	0
Rentekostnader fellesgjeld	kr 2 928
Felleskostnader etter avdragsfri periode:	Ingen avdragsfri periode

**RENTER, AVDRAG OG ØVRIGE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGETS ØKONOMI**

Spesifikasjon av lån:	
Lånummer	22808701719, SpareBank 1 Ringerike Hadeland. Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats pr 24.10.2024	5,69% pa.
Antall terminer til innfrielse	41.633
Saldo pr 24.10.2024	kr 9 624 534
Andel av saldo	kr 601 533
Første termin/første avdrag	30.12.2028 (siste termin 30.03.2045)

Borettslaget har ikke individuell nedbetaling av fellesgjeld. Oppgitt fellesgjeld per 24.10.2024 er beregnet med grunnlag i siste innbetaling/nedbetaling på lånet.

**ANDRE UTGIFTER**

Innmeldingsavgift Ringbo BBL kr 300  
Årskontingent Ringbo BBL kr 300

**REGISTERBETEGNELSE**

Andel nr. 9 i Hattemaker Knudsensvei 3 Borettslag, org nr. 950 878 932 med tilhørende boretts til bolig nr. 9.

**SIKRINGSORDNING**

Ringbo BBL er forsikret gjennom skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Forsikringen er løpende og fornyes automatisk for ett år. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrige gjelder forsikringsavtalelovens bestemmelser.

Borettslaget er tilknyttet Borettslagenes sikringsfond via NBBL, som kan redusere borettslaget ved dets andelseiere sitt eventuelle tap pga. manglende innbetalte felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel, har borettslaget 1. prioritets pant for inntil 2G i andelen. Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

**FORRETNINGSFØRER**

Forretningsfører for borettslaget er Ringbo BBL.

Det forutsettes at interessenter/kjøper setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets budsjett er vedlagt salgsoppgaven, og opplysninger om borettslagets regnskap er tilgjengelig hos medhjelper.

## **BELIGGENHET**

Hattemaker Knudsens Vei 3 borettslag ligger i Vesternbakken med kort avstand til Hønefoss sentrum. Eiendommen har en fin beliggenhet med gode solforhold og god utsikt mot Hønefoss sentrum, Hønefossen og Storelva. Området består av boligbebyggelse, og er et rolig boligområde bestående av blokkleiligheter og eneboliger. Det er gangavstand til Hønefoss sentrum med bl.a. flere dagligvareforretninger, bensinstasjoner, frisør, spisesteder og forretninger.

Det er gangavstand til Gladvedt brygge med kulturscene, bar og restaurant. Fra Glatved er det kort gangavstand til Hønefoss sentrum med kino, utvalg av diverse forretninger og spisesteder rundt Hønefoss torv og på Kuben kjøpesenter.

Vesterntangen bussholdeplass ligger like ved blokkene. Hønefoss togstasjon ligger ca 2,3 km fra blokkene, og det er ca 60 km kjørevei til Oslo.

Leiligheten ligger i første etasje (halvetasje).

## **ADRESSE**

Hattemaker Knudsens Vei 3A, 3513 Hønefoss

## **EIERFORM**

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. 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

## **HJEMMELSHAVER AV EIENDOM**

Ringerike kommune

## **BORETTLAGETS EIENDOM**

Gnr. 316 bnr. 95 i Ringerike kommune.



**FESTET TOMT**

Ringerike kommune eier tomten, og er festet til fordel for borettslaget.

Festet tomt for borettslaget er på 2 536 m<sup>2</sup>.

**HJEMMELSHAVER AV ANDEL**

Mathias Cornelius Gundersen Tomter

**ETASJE**

Første, halvetasje

**ADKOMST**

Etter avkjøring fra Hønengata følges Vesterngata og deretter videre inn på Ole Thorkelsens vei. Ta av ved innkjøring til Ivar Asens vei, og følg veien til enden (før svingen mot venstre) hvor borettslagets gjesteparkering er. Følg grusstien og trapp opp til inngang A.

**AREAL**

BRA-i: 67 kvm.

BRA-e: 9 kvm.

TBA: 8 kvm.

BRA total: 76 kvm.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig, se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

**BESKRIVELSE AV BOLIGEN****Enkel bygningsbeskrivelse/innhold**

Er en leilighet i boligblokk. Leiligheten har adkomst et halvt plan opp fra hovedinngang og har internt bruksareal på 67 kvm over to plan, bestående av 1. etasje og underetasje. Leiligheten har en overbygget balkong mot vest på 8 kvm, samt to boder i kjelleren på henholdsvis 4 kvm og 5 kvm.

**Byggeår**

Eiendommen er etablert i 1957. Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Standard**

Leiligheten har en enkelt standard, og selges som et oppussingsprosjekt/oppgraderingsprosjekt.

Leiligheten er påbegynt modernisert/renovert/oppgradert, og arbeidene har pågått mellom oktober 2021 og februar 2022. Planløsning i 1. etasje er endret, hvor det er montert nytt kjøkken, det er etablert nytt bad og overflater er fornyet. Arbeidene har berørt hele leiligheten. Deler av arbeidene fremstår som av noe ufagmessig utførelse. Arbeidene er ikke ferdigstilte og fremdriften har stått stille siden februar 2022. Det må påregnes at noe arbeid må gjøres på nytt. Det gjenstår fortsatt betydelig med arbeid før leiligheten kan ferdigstilles.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger, samt el-anlegg med automatsikringer, både åpent og skjult ledningsnett. Sikringskap lokalisert i felles trappegang.

Følgende forhold er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) i vedlagte tilstandsrapport:

- Utvendig – vinduer
- Utvendig – dører
- Innvending – etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvending – radon
- Innvending – innvendige dører
- Våtrom – 1. etasje – bad – overflater vegger og himling
- Våtrom – 1. etasje – bad – overflater gulv
- Våtrom – 1. etasje – bad – Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom – 1. etasje – bad – sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken – 1. etasje – stue7kjøkken – overflater og innredning
- Teknisk installasjoner – vannledninger
- Tekniske installasjoner – varmtvannstank
- Tekniske installasjoner – vannbåren varme

Følgende forhold er gitt tilstandsgrad 3 (TG3) i vedlagte tilstandsrapport

- Innvendig – overflater
- Innvendig – innvending trapper
- Tekniske installasjoner – avløpsrør
- Tekniske installasjoner – elektriske anlegg

Se tilstandsrapporten som er vedlagt salgsoppgaven fra s. 7-20 for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt kostnadsestimat for bygningsdeler med TG3 som krever utbedring. For nærmere beskrivelse av de ulike tilstandsgradene og innholdet i disse, se forklaring i tilstandsrapporten s. 4.

For ytterligere opplysninger om vedlikehold/standard og mangler, se vedlagte tilstandsrapport. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i tilstandsrapporten. Oppstillingen over er ikke uttømmende og kjøper oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Etter befaring og fotografering av eiendommen har hjemmelshaver opplyst at det er lagt lister rundt vindu, dør og i tak på badet, og at elektriker har satt på ekstra stikk på verandavegg, fikset bryter til utelys, stikk for varmvannstanken, og at samtlige stikkontakter skal være funksjonelle. I tillegg har hjemmelshaver opplyst at rekkverk på trapp er satt opp, og lampe til stue. Omfang, metode og utførelse av dette arbeidet er medhjelper ikke kjent med, og interessenter må selv undersøke disse forhold.

## Bebyggelse

Vestvendt boligblokk fra 1957, som er oppført med betong- og murkonstruksjon. Blokken har fire trappeoppganger med fire leiligheter i hver oppgang, totalt 16 andeler. Det er trappeoppgang med ytterdør i aluminium med glassfelter. Gulv og trapper i oppgang har overflater av slipt betong, og malte pussede overflater for vegger og himlinger.

Blokkens fasade ble oppgradert i 2016 med nye vinduer, terrassedører, etterisolering av yttervegger, nye fasadeplater, nye ventilasjonsluker og nye prefabrikkerte balkonger.

## Utvendig

Leiligheten har trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2016 som toppsving. Ytterdør til leilighet er brann- og lyddør med kikkhull i dørblad. Terrassedøren er 2-lags isolerglass i tilsvarende utførelse som vinduer.

Overbygget balkong fra 2016 er vendt mot vest, med adkomst fra stue. Liggende bordkledning for vegger, og panel i himling. Gulvoverflate er terrasseheller av gummi, og glassrekkverk med stolper og håndløper av metall. Det er også utelampe på vegg.

## Innvendig

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte glatte flater.

Himlinger: Malte glatte flater.

Etasjeskillere er av betong.

Innvending trapp er 180° svingtrapp laget av treverk. Innvendige dører er profilerte heltredørblader, og dør til bad er profilert formpresset dørblad.

## Våtrom (bad)

Badet ble påbegynt oppgradert i 2022. Arbeidet er ikke ferdigstilt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Arbeidet er utført som egeninnsats av murerlærling.

Badet har fliser på vegger og malte glatte flater for himling, samt fliser på gulv. Rommet har ingen varmekilde.

Badet er utstyrt med dusjnise med dusjopplegg på vegg. Det er vegghengt toalett, og enkel servantinnredning med heldekkende servanttopp. Det er avtrekk i vegg fra elektrisk styrt vifte, og tilluft over dørblad.

Membran: Smøremembran med ukjent utførelse. Plastsluk.

## Kjøkken



Leiligheten har kjøkkeninnredning fra Epoq som ble montert i 2022. Kjøkkenet er innredet med glatte fronter, laminat benkeplate og kompositt kum med uttrekkbar slange fra blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjons platetopp (komfyrvakt over platetopp), stekeovn, mikrobølgeovn og kombinert kjøle-/fryseskap. Det er avtrekk fra ventilator med kullfilter over platetopp.

### **Tekniske installasjoner**

I boligen er det metall hovedvannledning med stoppekran. Vanninntak/stoppekran er lokalisert i kasse bak kjøkkeninnredning. Tilgang fra inspeksjonsluke i hjørnebenkeskap. Plastrør i rør med vannfordelingskap er lokalisert på bad. Avløpsrør av plast videre til støpejern. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er fra 2023.

Boligen har naturlig ventilasjon, og sentralvarmeanlegg i kjeller.

Av utstyr for sikkerhet ved brann er det:

- Røykvarsler på batteri.
- Brannslukningsapparat på 6 kg.

### **Oppvarming**

Oppvarming består av radiatorer med vannbåren varme fra sentralvarmeanlegg. Se leilighetens energiattest, som er vedlagt salgsoppgaven.

Vannføringer av metall.

Vi ber interessenter gjøre seg kjent med hvilke rom som ikke har elektrisk oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Antall soverom**

2.

### **Lovlighet**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Rominndeling i 1. etasje avviker fra opprinnelig planløsning hvor vegg mellom entré og bad, og vegg mellom stue og entré/bad er fjernet. Bad og kjøkken har byttet plass og det er etablert åpen løsning for entré, stue og kjøkken.

Oppføring, flytting eller fjerning av lettvegger virker sjelden inn på omgivelsene og kan unntas fra byggesaksbehandling forutsatt at tiltaket ikke medfører vesentlige endringer i de forutsetninger for planløsning som er godkjent av kommunen. Bygging av nytt våtrom i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle er unntatt byggesaksbehandling forutsatt at brannskillet ikke brytes. Selv om våtromsarbeidet unntas fra søknadsplikten, vil de tekniske kravene som følger av forskrift om tekniske krav til byggverk gjelde fullt ut, og tiltakshaver har det fulle ansvar overfor kommunen dersom f.eks. brannskillet brytes eller andre regelverksbrudd skjer, også der feilen er gjort av foretakene han engasjerer.

Andelseier har lagt nye avløpsrør av plast fra badet gjennom etasjeskilleren (branncellebegrensende bygningsdel) og ned i boden. Takstmann har i sin tilstandsrapport anbefalt at en RIBr (Rådgivende ingeniør Brann) innhentes for å foreta ytterligere undersøkelser. Takstmann har informert om at branncellen brutt. Takstmann opplyser videre at når branncellen brytes utløses også søknadsplikt for tiltaket.

Iht. takstmann er varig og tidsbestemt bruksendring søknadspliktig dersom tilleggsdel tas i bruk til hoveddel eller omvendt, jf. byggesaksforskriften.

### **Energiattest**

Energiattest ligger vedlagt til salgsoppgaven.

### **Parkering**

Parkering på borettslagets område. Det er 8-9 parkeringsplasser og 8 garasjeparkeringer i borettslaget, i tillegg til gjesteparkering. Garasjeplass tildeles internt i borettslaget etter botid når det blir noe ledig. Styreleder i borettslaget har opplyst at det ikke er venteliste på parkeringsplass. Gjester kan bruke borettslagets gjesteparkering.

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med asfaltert vei og gårdsplass foran garasjeanlegg. Det er belegningsstein ved inngangspartier og gårdsplass i overkant av blokk. Tomten har noe grøntanlegg, samt stor felles terrasse i sydenden av blokken, med gode solforhold og utsikt mot Hønefoss. Uteområder er oppgradert i senere år.

### **Vedtekter/husordensregler**

Interessenter/kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Andelseier plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og husordensregler.

Kopi av borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Regnskap/budsjett**

Regnskap kan fås ved henvendelse til medhjelper. Borettslagets budsjett for 2024 ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Borettslagets forsikringsselskap**

Gjensidige forsikring ASA. Polisenummer felles forsikring 86193939.

### **Brukstillatelse/ferdigattest**

Opprinnelige plantegninger er datert 23.11.1954. Ferdigattest for bygning ble utstedt 14.02.1957. Ferdigattest for fasaderehabilitering ble utstedt 21.03.2017.

**Adgang til utleie**

Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

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

Det vises for øvrig til borettslagets vedtekter punkt 4, som er vedlagt salgsoppgaven.

**Radon**

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette utgjør høy aktsomhetsgrad jf. NGU's nasjonale aktsomhetskart for radon.

Rom i underetasjen grenser mot gang/boder i fellesareal og er ikke i direkte kontakt med terrenget.

Styreleder i borettslaget har opplyst at det ikke er foretatt rådonmålinger i bygget, eller utført tiltak mot radon. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

**OFFENTLIGE FORHOLD****Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Regulering**

Eiendommen er regulert til boligformål i nåværende plan.

Omfattes av reguleringsplan 7, en eldre plan fra 1956. Her gjelder kommuneplanbestemmelser. For ytterligere informasjon ta kontakt med Ringerike kommune.

**Konsesjon**

Konsesjonsfritt

**Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: kr 596 183 for 2023

Sekundærverdi: kr 2 384 733 for 2023

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

**Andel felles formue**

Kr 51 145 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2023.

**TILSTANDSRAPPORT**

Ecit Law Advokater AS

Org.nr.: NO 981 472 470 MVA

Postmottak: Hønefoss

Oslo

Møllergata 23

0179 Oslo

Hønefoss

Hvervenmoveien 49

3511 Hønefoss

Fornebu

Rolfsbuktheien 4A

1364 Fornebu

Gran

Storgata 28

2750 Gran

Det har vært avholdt takst på eiendommen datert 17.09.2024 med takstingeniør Norm AS v/ Thomas Knutsen.

Tilstandsrapporten konkluderer med markedsverdi for andelen etter fradrag av fellesgjeld m.m. på kr 1 200 000,-. Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omkostninger er på kr 1 808 917, se punkt «nøkkelinformasjon»/«pris».

Tilstandsrapporten følger som vedlegg til salgsoppgaven og er en del av dette.

## HEFTELSE

Andelen vil bli overlevert fri for pengeheftelser, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap (se vedlagt grunnboksutskrift for borettslaget). Av grunnboken fremgår ikke andre heftelser tinglyst på andelen, se vedlagt grunnboksutskrift for andelen.

Medhjelper har ikke undersøkt om det foreligger ytterligere rettigheter eller forpliktelser som er tinglyst på andre eiendommer.

Opplysninger om eiendommens grunnbok m.m. finnes på [www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no). Grunnboksutskriften følger også som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter anmodes å sette seg godt inn i eiendommens grunnbok.

## SALGSMEDHJELPER

Advokat Christina Sagbakken  
Tel.: 950 62 700  
E-post: [christina@ecitlaw.com](mailto:christina@ecitlaw.com)  
Postadresse: Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss.  
Org. nr.: 981 472 470

Medhjelper:  
Advokatfullmektig Kaja Selvig  
Tel.: 959 61 238  
e-post: [kaja@ecitlaw.com](mailto:kaja@ecitlaw.com)  
Postadresse: Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss.

Salgsmedhjelpers salær dekkes av kjøpesummen og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften §3-3 og eventuelt §3-6.

## VISNING

Visning vil bli annonsert på finn.no. Visninger utover dette kan skje etter avtale med medhjelper advokatfullmektig Kaja Selvig på tlf. +47 959 61 238 eller e-post [kaja@ecitlaw.com](mailto:kaja@ecitlaw.com).

## FORKJØPSRETT

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

RINGBO BBL's medlemmer har fortrinnsrett ved salg. Forkjøpsrett må meldes til RINGBO BBL på eget skjema innen annonsert frist. Bud til medhjelper er ikke å regne som melding av forkjøpsrett.

I dette tilfellet vil RINGBO ta kontakt med de forkjøpsberettigede når det foreligger rettskraftig stadfestelseskjennelse (se punkt «tvangssalg»), å avklare om de ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og tre inn på ellers like vilkår.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. 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 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. 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.

Dersom kjøper på overtakelsestidpunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2).

#### **ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER**

Det kan være risiko for at eiendommen ikke er vasket og ryddet ved overtakelse, slik at dette er kostnader kjøper selv må ta. Se generell informasjon nedenfor under punktet «tvangssalg».

Innbetaling av kjøpesummen skal betales til egen konto opprettet av salgsmehjelper.

Interessenter oppfordres til å besiktige eiendommen nøye i det eiendommen selges slik den nå fremstår. Interessenter anmodes å sette seg godt inn i tilstandsrapporten.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

#### **TVANGSSALG**

Salget av denne eiendommen er et tvangssalg og selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Advokat Christina Sagbakken er oppnevnt som tingrettens medhjelper og forestår salget.

Ved tvangssalg gjelder andre regler enn ved frivillig salg, blant annet gjelder særlige regler ved budgivning. For at et bud skal komme i betraktning må budet være bindende for byderen i minst 6 uker. Se også vedlagte budsjema vedrørende bindingstid. Dersom medhjelper gir beskjed til byder om at det er et bud det arbeides videre med er det bindende i ytterligere 6 uker. Kjøpesummen forfaller til betaling pr. fastsatt oppgjørsdag som vanligvis er 3 måneder regnet fra den dag medhjelperen forelegger bud m.m. for rettighetshaverne og tingretten. Betalingsplikten inntreer dog ikke før 2 uker etter

at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Tingrettens stadfestelse av et bud løser samtidig andre bydere fra sine bud.

Når et bud er stadfestet overtar kjøperen risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen. Eiendommen overtas da i den stand den er. I enkelte tilfeller kan det tenkes at det står igjen søppel eller at det ikke blir vasket, det er heller ikke sikkert alle nøkler overleveres. Når kjøperen dessuten har betalt kjøpesummen eventuelt med tillegg av renter blir kjøperen eier av eiendommen. Når kjøpesummen er betalt og tingrettens stadfestelseskjennelse er blitt rettskraftig utsteder tingretten skjøte etter begjæring fra medhjelper. Dersom tidligere eier nekter å flytte er det kjøper som bærer kostnader tilknyttet en ev. tvangsfravikelse.

Ved tvangssalg har kjøperen begrensede muligheter til å påberope seg mangler ved eiendommen. Følgende referes fra tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39:

«En mangel foreligger når:

*(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet ,*

*(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få , såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet , eller*

*(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.*

*Dersom formuesgodet har mangler, kan kjøperen kreve prisavslag . Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag . Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål . Søksmålet reises for den tingrett som har behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven. Ved søksmål om prisavslag saksøkes de som har fått del i den del av kjøpesummen som rammes av prisavslaget.*

*Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Dersom kjøperen krever at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag, ikke skal utbetales til de berettigede, skal denne delen av kjøpesummen holdes tilbake hvis ikke retten finner kravet om prisavslag åpenbart grunnløst. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen , skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.»*

**Eventuelle interensenter oppfordres til å besiktige eiendommen nøye i det eiendommen selges slik den nå fremstår. Ta gjerne med en bygningskyndig. Interessenter anmodes å sette seg godt inn i tilstandsrapporten.**

For nærmere informasjon om gjennomføring av tvangssalg se vedlagte budskjema. Det vises også til reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 og 12.

## **BUDGIVNING**

Ecit Law Advokater AS

Org.nr.: NO 981 472 470 MVA  
Postmottak: Hønefoss

Oslo

Møllergata 23  
0179 Oslo

Hønefoss

Hvervenmoveien 49  
3511 Hønefoss

Fornebu

Rolfsbuktveien 4A  
1364 Fornebu

Gran

Storgata 28  
2750 Gran



Ved bud må vedlagte budskjema benyttes. Budskjema må underskrives, og legitimasjon og eventuell finansieringsbevis må fremlegges.

Medhjelper skal skriftlig sende varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter.

#### **HVITVASKING**

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig til å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, ev. rettighetshavere der kjøper opptrer på vegne av andre enn seg selv.

Ved mistenkelige transaksjoner er megler forpliktet til å rapportere til Økokrim. Med mistenkelig transaksjon menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan være forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

#### **VEDLEGG**

- Takstrapport av takstmann Thomas Knutsen datert 16.10.2024
- Eiendomsinformasjon (eiendomsmeglerpakke)
- Energimerking datert 14.11.2024
- Borettslagets ordensregler og vedteker
- Borettslagets budsjett for 2024
- Grunnboksutskrift på andel pr. 09.12.2024
- Grunnboksutskrift på eiendom pr. 09.12.2024
- Budskjema



**Ecit Law Advokater AS**  
Org.nr.: NO 981 472 470 MVA  
Postmottak: Hønefoss

**Oslo**  
Møllergata 23  
0179 Oslo

**Hønefoss**  
Hvervenmoveien 49  
3511 Hønefoss

**Fornebu**  
Rolfsbuktveien 4A  
1364 Fornebu

**Gran**  
Storgata 28  
2750 Gran





**Ecit Law Advokater AS**  
Org.nr.: NO 981 472 470 MVA  
Postmottak: Hønefoss

**Oslo**  
Møllergata 23  
0179 Oslo

**Hønefoss**  
Hvervenmoveien 49  
3511 Hønefoss

**Fornebu**  
Rolfsbuktveien 4A  
1364 Fornebu

**Gran**  
Storgata 28  
2750 Gran





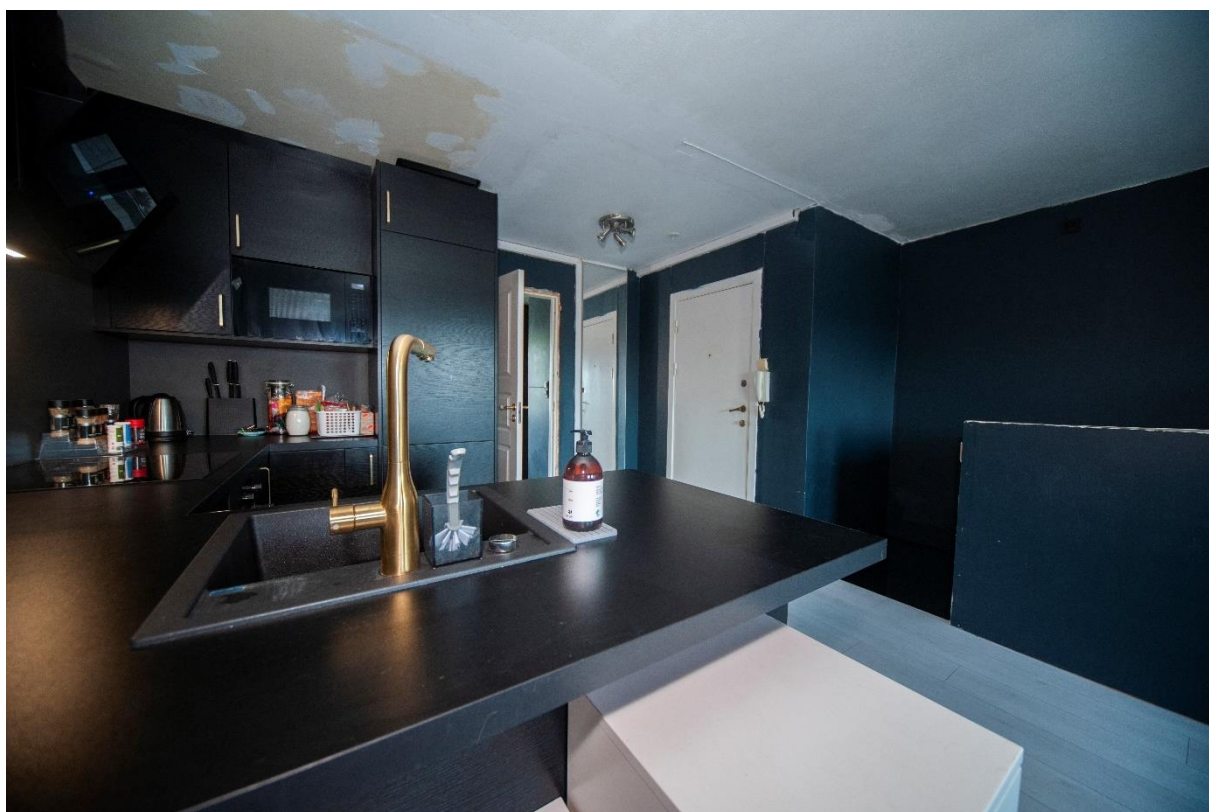
**Ecit Law Advokater AS**  
Org.nr.: NO 981 472 470 MVA  
Postmottak: Hønefoss

**Oslo**  
Møllergata 23  
0179 Oslo

**Hønefoss**  
Hvervenmoveien 49  
3511 Hønefoss

**Fornebu**  
Rolfsbuktheien 4A  
1364 Fornebu

**Gran**  
Storgata 28  
2750 Gran



**Ecit Law Advokater AS**  
Org.nr.: NO 981 472 470 MVA  
Postmottak: Hønefoss

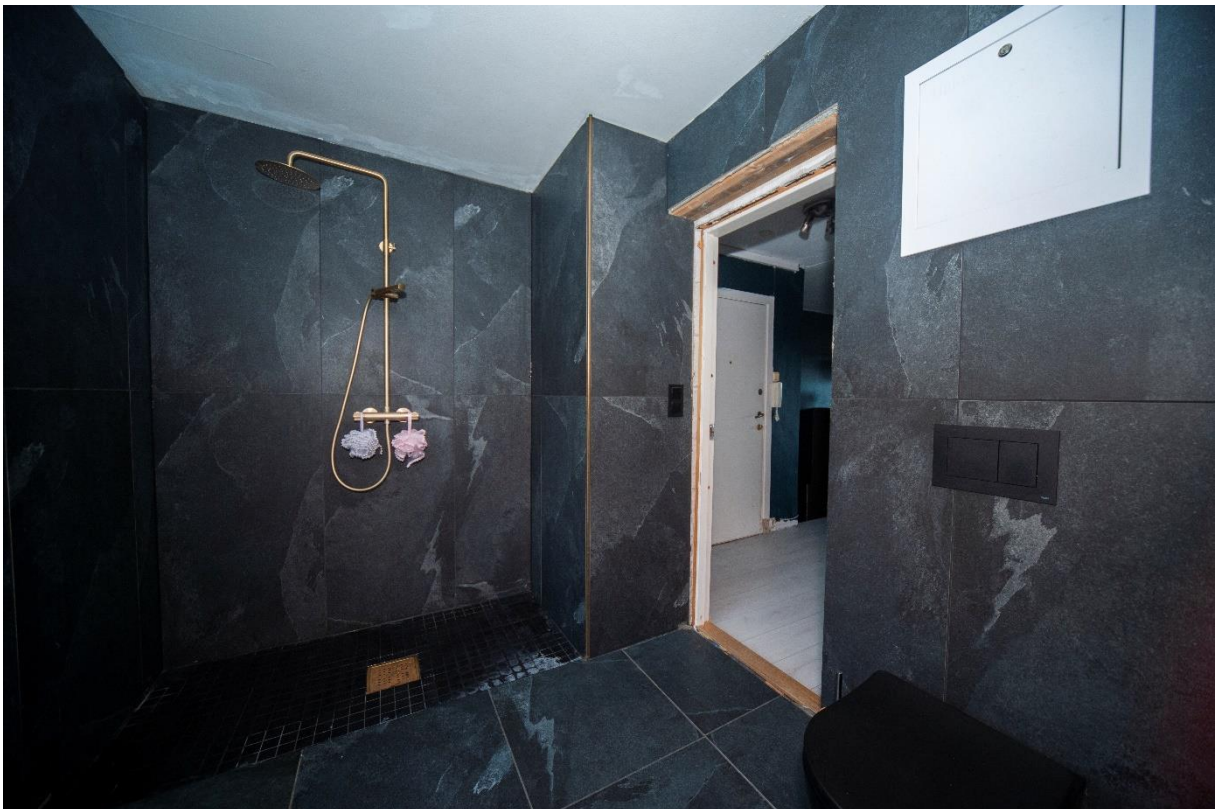
**Oslo**  
Møllergata 23  
0179 Oslo

**Hønefoss**  
Hvervenmoveien 49  
3511 Hønefoss

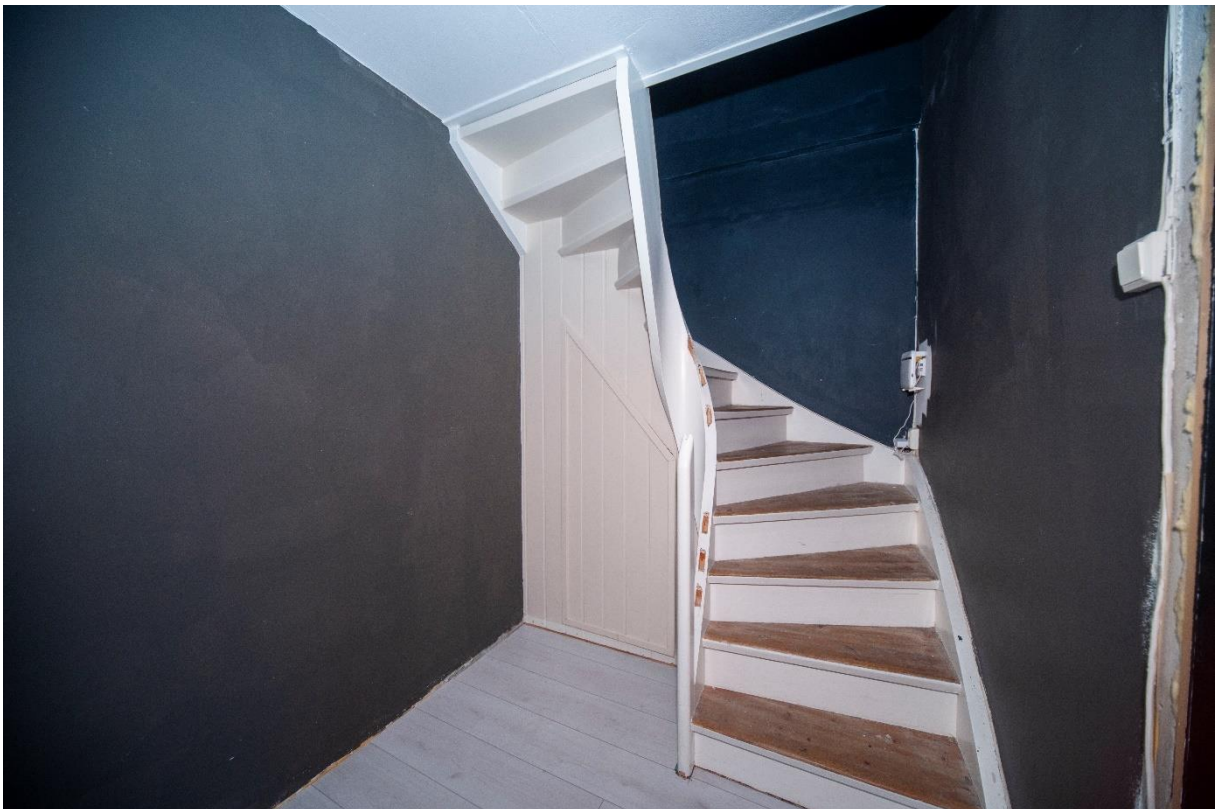
**Fornebu**  
Rolfsbuktheien 4A  
1364 Fornebu

**Gran**  
Storgata 28  
2750 Gran









**Ecit Law Advokater AS**  
Org.nr.: NO 981 472 470 MVA  
Postmottak: Hønefoss

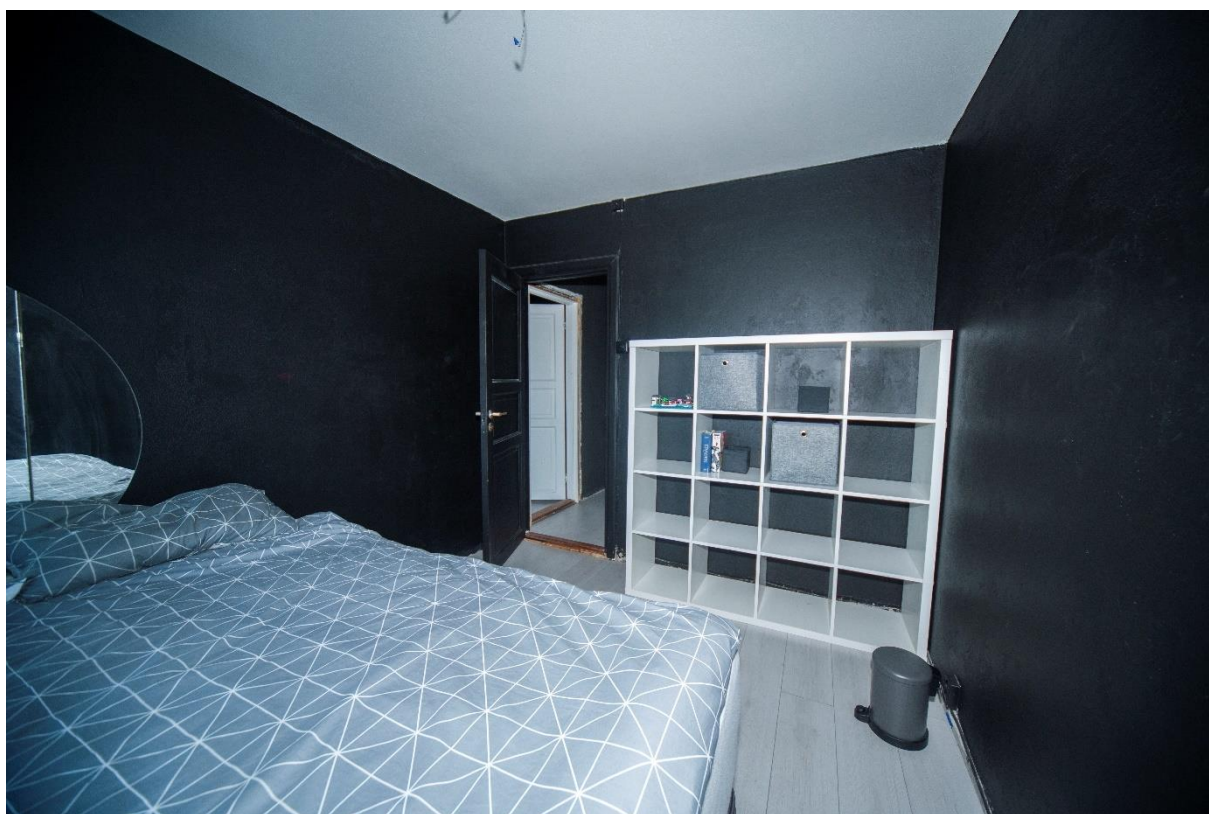
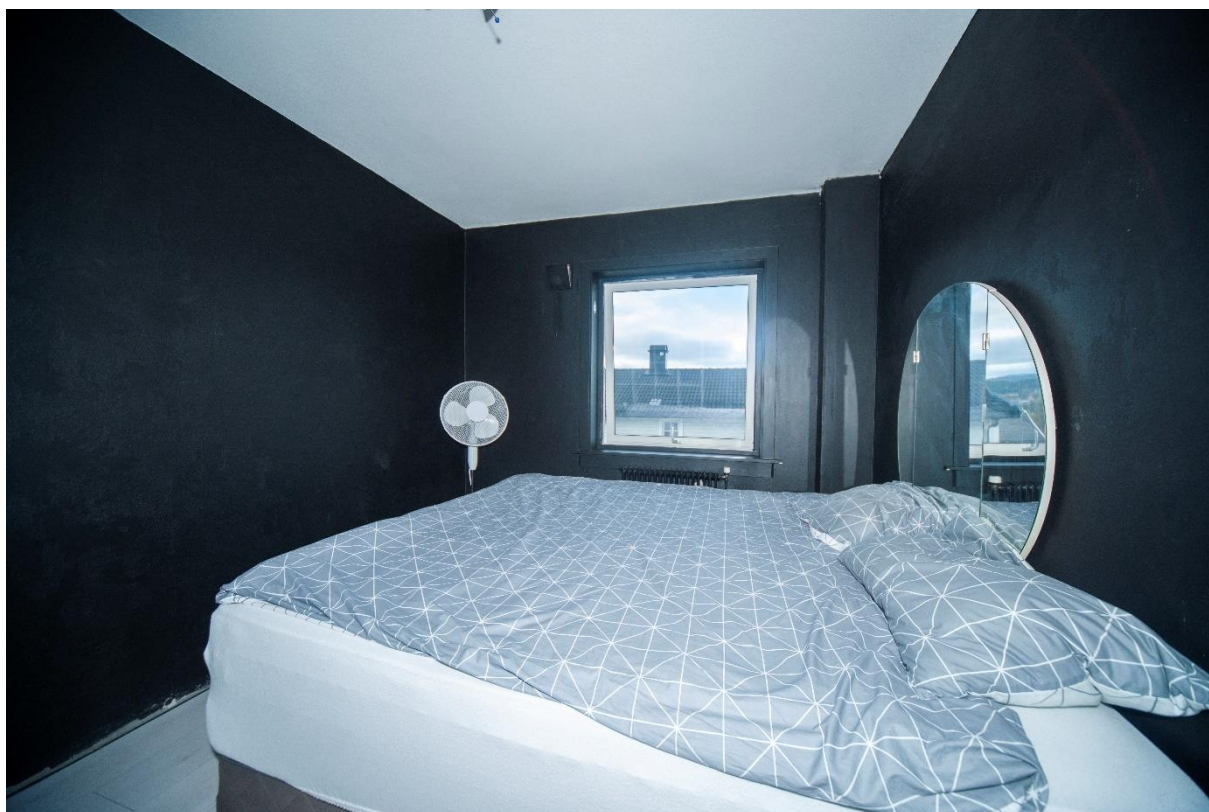
**Oslo**  
Møllergata 23  
0179 Oslo

**Hønefoss**  
Hvervenmoveien 49  
3511 Hønefoss

**Fornebu**  
Rolfsbuktveien 4A  
1364 Fornebu

**Gran**  
Storgata 28  
2750 Gran





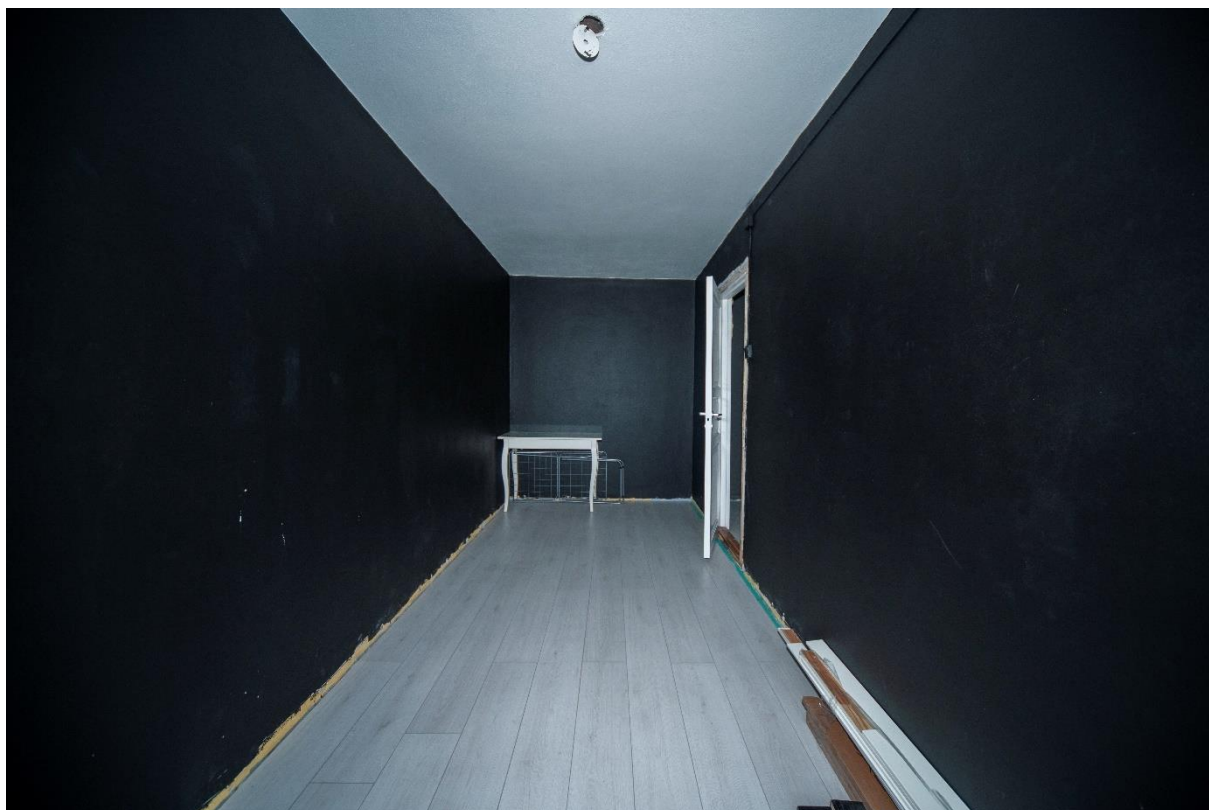
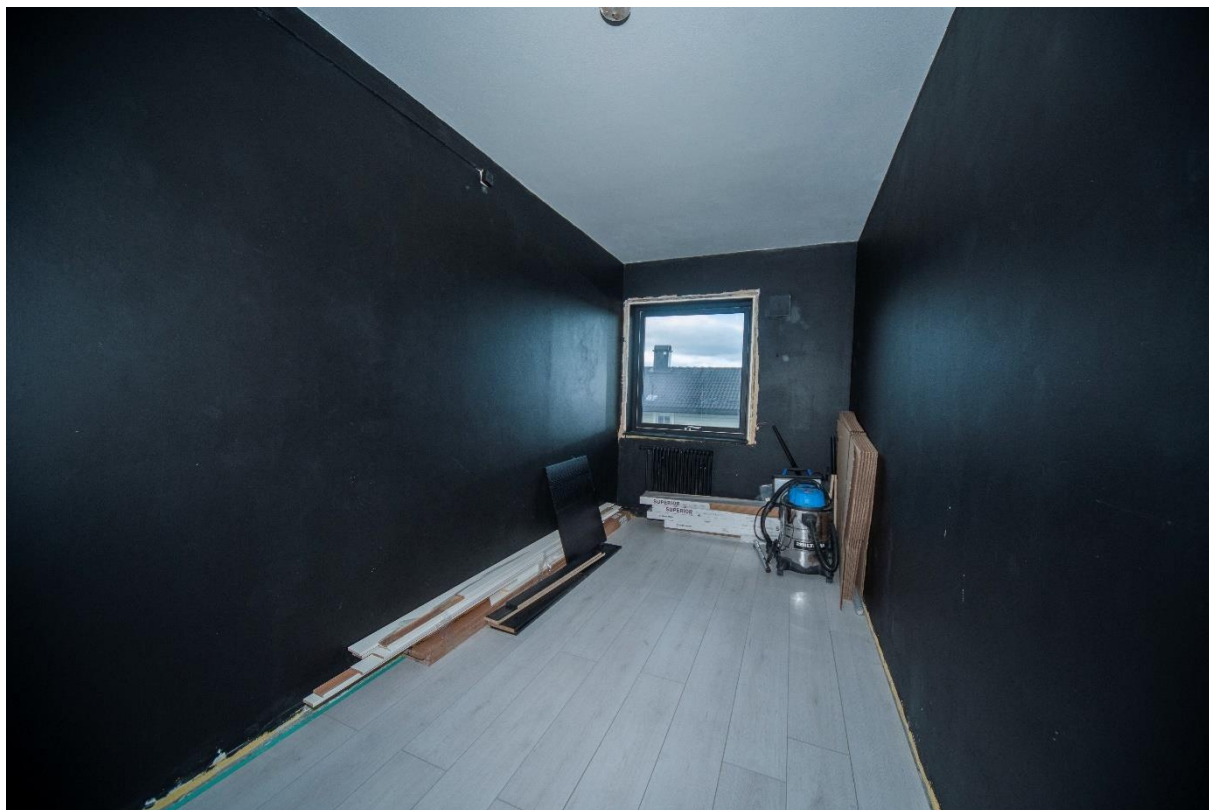
**Ecit Law Advokater AS**  
Org.nr.: NO 981 472 470 MVA  
Postmottak: Hønefoss

**Oslo**  
Møllergata 23  
0179 Oslo

**Hønefoss**  
Hvervenmoveien 49  
3511 Hønefoss

**Fornebu**  
Rølsbuktveien 4A  
1364 Fornebu

**Gran**  
Storgata 28  
2750 Gran







**Ecit Law Advokater AS**  
Org.nr.: NO 981 472 470 MVA  
Postmottak: Hønefoss






**Oslo**  
Møllergata 23  
0179 Oslo

**Hønefoss**  
Hvervenmoveien 49  
3511 Hønefoss

**Fornebu**  
Rolfsbuktveien 4A  
1364 Fornebu

**Gran**  
Storgata 28  
2750 Gran

# Tilstandsrapport

 Leilighet i boligblokk  
 Hattemaker Knudsens vei 3A, 3513 HØNEFOSS  
 RINGERIKE kommune  
 gnr. 316, bnr. 95  
 Andelsnummer 9

**Markedsverdi**

**1 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.09.2024

Rapportdato: 16.10.2024

Oppdragsnr.: 14130-1126

Referansenummer: UI1155

Autorisert foretak: Norm AS



**norm**  
TAKST & RÅDGIVNING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Norm AS

Norm AS er det største miljøet for taksering i Ringeriksregionen, med fokus på områdene Ringerike, Hole, Jevnaker, Krødsherad, nedre del av Hallingdal og Valdres. Videre har vi medarbeidere med god kjennskap til Hadelandsregionen.

Selskapet ble stiftet i 2007 og har i dag seks medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører har bred erfaring fra utvikling og forvaltning av eiendom, blant annet innen byggeledelse og som utførende håndverkere både i privat- og næringsmarkedet. Vi er registrert energirådgiver hos Enova og bistår gjerne dersom du planlegger å oppgradere din bolig.

Vi er rådgivere og takstingeniører, og vi er medmennesker som ser det store bildet.

Ytterligere informasjon finnes på: [www.norm.as](http://www.norm.as)



Rapportansvarlig

Thomas Knutsen  
Uavhengig Takstingeniør  
thomas@norm.as  
948 90 239





# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

## BELIGGENHET

Eiendom beliggende i Vesternbakken med gangavstand til Hønefoss sentrum. Flott utsikt mot sentrum, Hønefossen og Storelva.

## BEBYGGELSE

Vestvent boligblokk fra 1957, oppført som betong- og murkonstruksjon. Blokken har fire trappeoppganger med fire leiligheter i hver oppgang. Trappeoppgang med ytterdør i aluminium med glassfelter. Gulv og trapper i oppgang med overflater av slipt betong. Malte pussede overflater for vegger og himlinger. Blokkens fasade ble oppgradert i 2016 med nye vinduer, terrassedører, etterisolering av yttervegger, nye fasadeplater, nye ventilasjonsluker og nye prefabrikerte balkonger.

Gjeldende leilighet har adkomst et halvt plan opp fra hovedinngang og har internt bruksareal på 67 m<sup>2</sup> over to plan, hvorav 1. etasje og underetasje. Overbygget balkong mot vest på 8 m<sup>2</sup>. To boder i kjelleren på henholdsvis 4 m<sup>2</sup> og 5 m<sup>2</sup>.

## STANDARD

Påbegynt renovering vinteren 21/22 med endret planløsning i 1. etasje, nye overflater, nytt kjøkken og nytt bad. Arbeidende er ikke ferdigstilt. Oppvarming består av radiatorer med vannbåren varme fra sentralvarmeanlegg. Se boligens energiattest. Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger. El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

## OM TOMTEN

Festet tomt for borettslaget på 2 536 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med asfaltert vei og gårdsplass foran garasjeanlegg. Belegningsstein for inngangspartier og gårdsplass i overkant av blokk. Noe grøntanlegg, samt stor felles terrasse i sydenden av blokka, med gode solforhold og utsikt mot Hønefoss. Uteområder er oppgradert i senere år.

## Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1957

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2016 som toppsving. Ytterdør til leilighet som brann- og lyddør. Kikkehull i dørblad. Terrassedør med 2-lags isolerglass i tilsvarende utførelse som vinduer.

Overbygget balkong mot vest fra 2016, med adkomst fra stue. Liggende bordkledning for vegger. Panel i himling. Gulvoverflate som terrasseheller av gummi. Glassrekkverk med stolper og håndløper av metall. Utelampe på vegg.

## INNSENDIG

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:  
Gulv: Laminat.  
Vegger: Malte glatte flater.  
Himlinger: Malte glatte flater.

[Gå til side](#)

Etasjeskillere av betong. Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Høy aktsomhetsgrad jf. NGU's nasjonale aktsomhetskart for radon. Rom i underetasjen grenser mot gang/boder i fellesareal og er ikke i direkte kontakt med terrenget.

Trapp som 180° svingtrapp av treverk. Innvendige dører med profilerte heltredørblader. Profilert formpresset dørblad til bad.

## VÅTROM

Bad  
Bad påbegynt oppgradert i 2022. Noe gjenstående arbeider. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Utført som egeninnsats av murerlærling. Fliser på vegger og malte glatte flater for himling. Fliser på gulv. Rommet har ingen varmekilde. Membran: Smøremembran med ukjent utførelse. Plasts luk. Utstyrt med: Dusjnise med dusjopplegg på vegg. Vegghengt toalett. Enkel servantinnredning med heldekkende servanttopp. Avtrekk i vegg fra elektrisk styrt vifte. Tilluft over dørblad.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning fra Epoq, montert i 2022. Innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og kompositt kum med uttrekkbar slange fra blandebatteri. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjons platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kombinert kjøle-/fryseskap. Komfyrvakt over platetopp. Avtrekk fra ventilator med kullfilter over platetopp.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I bolig er det metall hovedvannledning med stoppekran. Vanninntak/stoppekran lokalisert i kasse bak kjøkkeninnredning. Tilgang fra inspeksjonsluke i hjørnebenkeskap. Plast rør i rør med vannfordelingsskap, lokalisert på bad. Avløpsrør av plast videre til støpejern. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2023.

Boligen har naturlig ventilasjon. Sentralvarmeanlegg i kjeller.

Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer, tilkoblet varmesentral. Vannføringer av metall. El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringskap lokalisert i felles trappegang.

Av utstyr for sikkerhet ved brann er det:  
- Røykvarsler på batteri.  
- Brannslukningsapparat på 6 kg.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 750 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet i boligblokk

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

Rominndeling i 1. etasje avviker fra opprinnelig planløsning. Vegg mellom entré og bad, og vegg mellom stue og entré/bad er fjernet. Bad og kjøkken byttet plass og det er etablert åpen løsning for entré, stue og kjøkken.

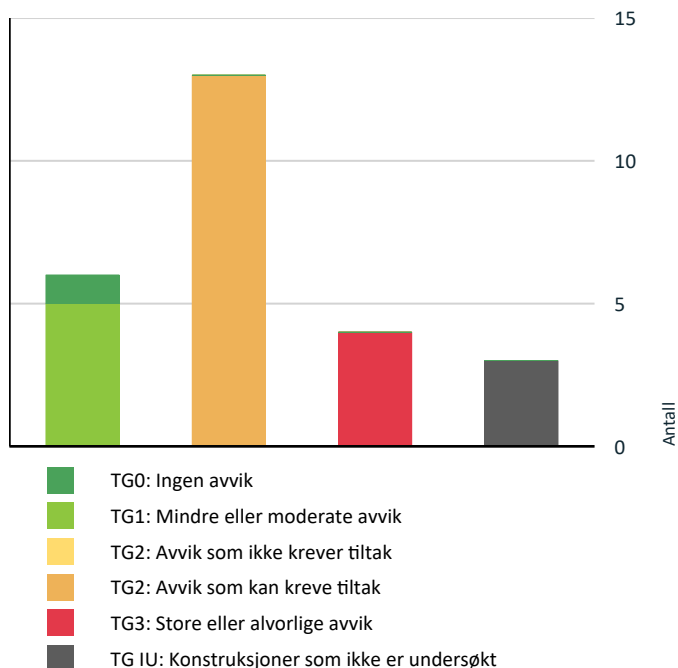
Oppføring, flytting eller fjerning av lettvegger virker sjelden inn på omgivelsene og kan unntas fra byggesaksbehandling forutsatt at tiltaket ikke medfører vesentlige endringer i de forutsetninger for planløsning som er godkjent av kommunen. Bygging av nytt våtrom i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle er unntatt byggesaksbehandling forutsatt at brannskillet ikke brytes. Selv om våtromsarbeidet unntas fra søknadsplikten, vil de tekniske kravene som følger av forskrift om tekniske krav til byggverk gjelde fullt ut, og tiltakshaver har det fulle ansvar overfor kommunen dersom f. eks. brannskillet brytes eller andre regelverksbrudd skjer, også der feilen er gjort av foretakene han engasjerer.

Opprinnelige plantegninger datert 23.11.1954.  
Ferdigattest for bygning utstedt 14.02.1957.  
Ferdigattest for fasaderehabilitering utstedt 21.03.2017.

Opplyser om at varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig dersom tilleggsdel tas i bruk til hoveddel eller omvendt, jf. byggesaksforskriften.

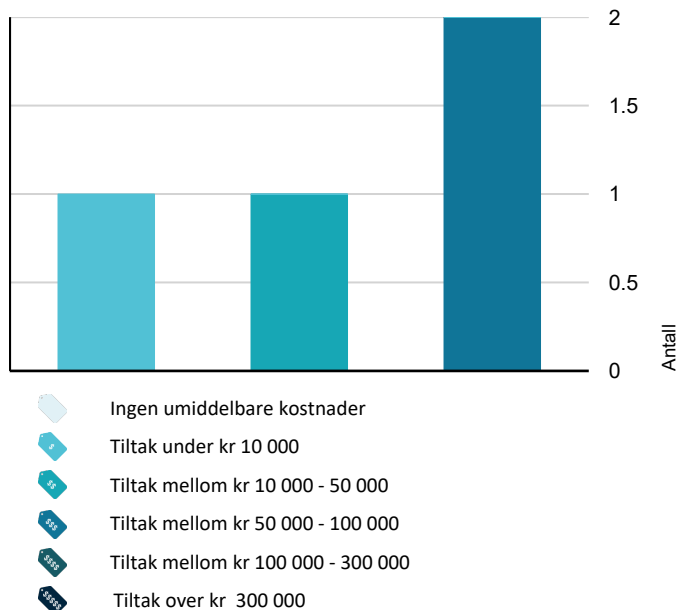
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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 informasjonen 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.

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

## Oppsummering av avvik

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Leilighet i boligblokk

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I BOLIGBLOKK



### Byggeår

1957

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Leiligheten er påbegynt modernisert/oppgradert. Arbeidene har pågått mellom oktober 2021 og februar 2022.

Planløsning i 1. etasje er endret, det er montert nytt kjøkken, det er etablert nytt bad og overflater er fornyet. Arbeidene har berørt hele leiligheten.

Deler av arbeidene fremstår som av noe ufagmessig utførelse.

### Vedlikehold

Arbeidene er ikke ferdigstilte og fremdriften har stått stille siden februar 2022.

Det gjenstår fortsatt betydelig med arbeid før leiligheten kan ferdigstilles.

## UTVENDIG

### Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2016 som toppsving.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruks- og slitasjemerker for vinduskarm på badet.

Flere vinduer mangler listverk. Vinduet på badet mangler isolasjon bak vindusforing.

Enkelte vridere er noe harde å betjene.

Stedvis malingssøl på vinduskarmer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjenstående arbeider må ferdigstilles. Utbedring av enkelte overflater må påregnes.

# Tilstandsrapport



## TE 2 Dører

Ytterdør til leilighet som brann- og lyddør. Kikkehull i dørblad.  
Terrassedør med 2-lags isolerglass i tilsvarende utførelse som vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruks- og slitasjemerker må påregnes.  
Malingsflekker på ytterdørblad.  
Innvendig listverk for ytterdør er ikke ferdigstilt.  
Enkelte kloremerker på terrassedørblad.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvending overflate for ytterdør bør utbedres.  
Manglende listverk må monteres/skiftes.



## TE 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong mot vest fra 2016, med adkomst fra stue. Liggende bordkledning for vegger. Panel i himling. Gulvoverflate som terrasseheller av gummi. Glassrekkverk med stolper og håndløper av metall.  
Utelampe på vegg.

# Tilstandsrapport

Utførelse for tettesjikt er ikke kjent.  
Utelampe er ikke tilkoblet på befaringsdagen.

## INNVENDIG

### TG 3 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte glatte flater.

Himlinger: Malte glatte flater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Samtlige overflater i leiligheten er påbegynt oppgradert, men er ikke ferdigstilt.

Tilnærmet alle avslutninger mangler listverk.

Deler av arbeidene fremstår som av ufagmessig utførelse/egeninnsats.

Skjoldete malingsarbeider for enkelte vegger og himlinger. Stedvis malingsssøl.

Gulv er ikke lagt tilstrekkelig under kjøkkeninnredning, mot vegger og mot terskler. Listverk/sokler vil ikke dekke.

Stedvis fuktsvelling i skjøter for laminatgulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjenstående arbeider må ferdigstilles. Ufagmessig arbeider må vurderes utbedret.

Kostnadsestimat gitt for ferdigstilling av gjenstående arbeider for overflater som gulvlegging, listverk, maling etc.

Herunder også listverk for vinduer, ytterdør, innerdører, taklister bad, etc.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt på soverom i underetasje.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 2 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Høy aktsomhetsgrad jf. NGU's nasjonale aktsomhetskart for radon.

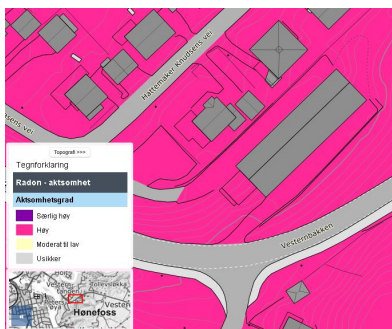
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes med styret om det er foretatt radonmålinger i bygget, eventuelt om det er utført tiltak mot radon.



## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom i underetasjen grenser mot gang/boder i fellesareal og er ikke i direkte kontakt med terrenget.

## TG 3 Innvendige trapper

Trapp som 180° svingtrapp av treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverket er revet.

Skade på trappevange.

Slitte overflater for inntrinn.

Malingssøl på trappevanger.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

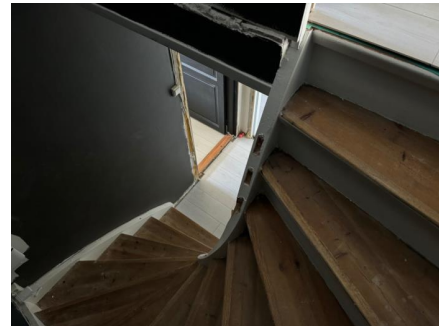
Trappevange må repareres.

Vanger, inntrinn og opptrinn bør overflatebehandles.

Kostnadsestimat gitt for utbedring av trappen.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte heltredørblader.  
Profilert formpresset dørblad til bad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dørblader subber lett i karm.

Løs vrider for ett dørblad.

Bruks- og slitasjemerker for dørblader/karmer må påregnes.

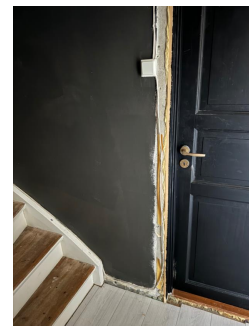
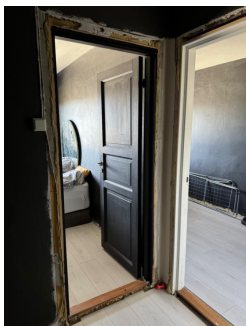
Noe malingssøl på dørblader/karmer.

Det mangler karmletter rundt flere dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes for å lukke avvikene.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

Bad påbegynt oppgradert i 2022. Noe gjenstående arbeider. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Utført som egeninnsats av murerlærling.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte glatte flater for himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler listverk for overgang vegg/tak, rundt vindu og foringer/listverk for innerdør.

Stedvis misfarging av veggfliser. Skjoldete overflater for himling.

Det er ikke lys i himling.

Mindre luftbobler i flisfuger.

Skade/avskalling på flis ved varmtvannsbereder. Unøyaktig utskjæring/manglende fuge for veggboks bak varmtvannsbereder.

Mangler flis-/silikonfuge for flislagt kasse.

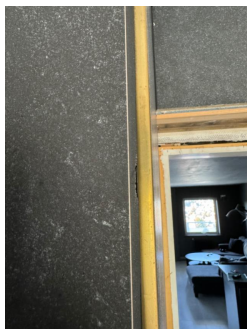
Vindu er plassert i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.

Vindu er eksponert for direkte vannsprut, det anbefales å gjøre tiltak for å beskytte vinduet.



## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Rommet har ingen varmekilde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har ingen varmekilde. Stedvis misfargede overflater av kalk.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør etableres en varmekilde på badet. Det er etablert stikkontakt på vegg for panelovn.  
Forsøk å rengjøre misfargede overflater.



## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.  
Plastsluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.  
Sluket er ikke rengjort.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.  
Sluket bør rengjøres regelmessig.



## 1. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med: Dusjnise med dusjopplegg på vegg. Vegghengt toalett. Enkel servantinnredning med heldekkende servanttopp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blandebatteri i dusj og for servant er noe misfarget av kalk.  
Det er ikke montert sprutskjerm foran dusjnise.  
Slitasjemerker på innredning.  
Påbegynt opplegg for vaskemaskin, men opplegget er ikke ferdigstilt.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.



## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk i vegg fra elektrisk styrt vifte.  
Tilluft over dørbblad.

Avtrekksvifte er plassert et stykke fra dusjsonen og kan ha noe begrenset effekt.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er gjennomført fuktsøk i våtsonen uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 📍 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoq, montert i 2022.

Innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og kompositt kum med uttrekkbar slange fra blandebatteri. Integreerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjons platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kombinert kjøle-/ fryseskap. Komfyrvakt over platetopp.

Enkelte bruksmerker må påregnes.

Takstmann har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Enkelte arbeider gjenstår for kjøkkeninnredningen.  
Det mangler sokler under benkeskap, samt foring over høyskap.  
Gulvet er ikke lagt tilstrekkelig inntil innredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjenstående arbeider må ferdigstilles. Gulvet må tas opp og legges tilstrekkelig under innredning, slik at soklene dekker.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra ventilator med kullfilter over platetopp.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

I bolig er det metall hovedvannledning med stoppekran. Vanninntak/stoppekran lokalisert i kasse bak kjøkkeninnredning. Tilgang fra inspeksjonsluke i hjørnebenkeskap.

Plast rør i rør med vannfordelingsskap, lokalisert på bad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedvannledning av metall med stoppekran er kledd inn i kasse mellom kjøkken og bad. Inspeksjonsmulighet til kasse er begrenset. Stoppekranen vurderes som "ikke lett tilgjengelig".

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannlekkasje i kasse vil ikke lett kunne oppdages. Lekkasjevarsler bør etableres.



### TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør av plast videre til støpejern.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre avløpsrør av støpejern.

Det er lagt avløpsrør av plast gjennom etasjeskiller og ned i bod i fellesareal. Avløpsrøret bryter branncellen. Ved brann i fellesarealet vil plastrøret kunne smelte og resultere i brannsmitte til leiligheten.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser av en rådgivende ingeniør brann (RIBr) ifm. brudd på brennecelle må påregnes. Undersøkelsene vil avklare behovet for utbedringer og eventuelle kostnader for utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Karmer/terskler/dører uten luftespalte vil begrense luftsirkulasjon ved lukkede dører.

## TG IU Varmesentral

Sentralvarmeanlegg i kjeller. Anlegget er ikke inspisert.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. 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.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## TG IU Andre installasjoner

Porttelefon.

Fiber.

## TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer, tilkoblet varmesentral. Vannføringer av metall.

Varmekildene er ikke funksjonstestet.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

## TG 3 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Antatt byggeår. Mye av det el-anlegget i 1. etasje er skiftet, men arbeidene er ikke ferdigstilt, tross utstedt samsvarserklæring.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Opplyst av eier.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Samsvarserklæring fra Jevnaker Elektriske AS, datert 21.01.2022.**  
**"Større utvidelse av anlegget. Nytt opplegg på bad, kjøkken og stue. Nye sikringer og kurser til leilighet".**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

- 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**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Ja Elektrikerarbeidene er ikke ferdigstilt. Det registreres flere løs kabler, løse stikkontakter og åpne koblingsbokser. Det mangler belysning på balkong, stue/ kjøkken, bad, gang og ett soverom.**

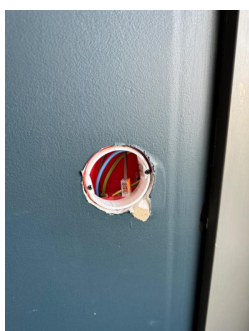
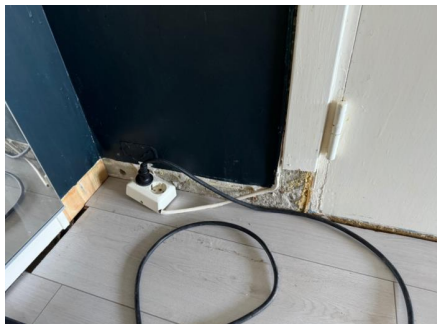
## Generell kommentar

El-anlegget må ferdigstilles for å lukke avviket.  
Kostnadsestimat gitt for gjennomgang og ferdigstilling av el-anlegget.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Av utstyr for sikkerhet ved brann er det:

- Røykvarsler på batteri.
- Brannslukningsapparat på 6 kg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

76 m<sup>2</sup>/67 m<sup>2</sup>

*Leilighet i boligblokk: Bad, Stue/kjøkken, Gang, 2 Soverom, 2 Bod*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 200 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 900 000

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.*

<b>Markedsverdi uten fradrag</b>		<b>1 750 000</b>
Tillegg for andel fellesformue	+	51 145
Frادrag for andel felles gjeld	-	601 533
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>1 200 000</b>

## 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 eiendommen den 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.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, estimert. Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.), samt utvendig og innvendig maling- og overflatebehandling etc.	Kr.	16 800
Felleskostnader inkl. betjening av fellesgjeld.	Kr.	113 712
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>130 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet i boligblokk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet i boligblokk</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 900 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 900 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Teknisk verdi bygninger

<b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 900 000</b>
--	------------	------------------

# 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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsfaglige 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

## Leilighet i boligblokk

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	40			40	8
Underetasje	27			27	
Fellesareal i kjeller		9		9	
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>9</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad , Stue/kjøkken		
Underetasje	Gang , Soverom , Soverom		
Fellesareal i kjeller		Bod , Bod	

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Som eksternt bruksareal inngår:  
To boder i fellesarealer i kjeller på henholdsvis 4 m<sup>2</sup> og 5 m<sup>2</sup>.

Som åpent areal inngår:  
Overbygget balkong på 8 m<sup>2</sup>.

Takhøyde 1. etasje: Målt 2,39 m, men vil kunne variere.  
Takhøyde underetasje: Målt 2,42 m, men vil kunne variere.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

Rominndeling i 1. etasje avviker fra opprinnelig planløsning. Vegg mellom entré og bad, og vegg mellom stue og entré/bad er fjernet. Bad og kjøkken byttet plass og det er etablert åpen løsning for entré, stue og kjøkken.

Oppføring, flytting eller fjerning av lettvegger virker sjelden inn på omgivelsene og kan unntas fra byggesaksbehandling forutsatt at tiltaket ikke medfører vesentlige endringer i de forutsetninger for planløsning som er godkjent av kommunen. Bygging av nytt våtrom i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle er unntatt byggesaksbehandling forutsatt at brannskillet ikke brytes. Selv om våtromsarbeidet unntas fra søknadsplikten, vil de tekniske kravene som følger av forskrift om tekniske krav til byggverk gjelde fullt ut, og tiltakshaver har det fulle ansvar overfor kommunen dersom f. eks. brannskiller brytes eller andre regelverksbrudd skjer, også der feilen er gjort av foretakene han engasjerer.

Opprinnelige plantegninger datert 23.11.1954.  
Ferdigattest for bygning utstedt 14.02.1957.  
Ferdigattest for fasaderehabilitering utstedt 21.03.2017.

Opplyser om at varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig dersom tilleggsdel tas i bruk til hoveddel eller omvendt, jf. byggesaksforskriften.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

*Kommentar:* Ved renovering er rominndeling i leiligheten endret. Bad og kjøkken har fått ny plass og det er følgelig lagt nye avløpsrør. De nye avløpsrørene er av plast og er ført gjennom etasjeskilleren (branncellebegrensende bygningsdel), ned i bod i fellesareal og koblet på eksisterende støpejernsrør.

Utførelsen vurderes brannteknisk som ikke tilfredsstillende. Ytterligere undersøkelser av "rådgivende ingeniør brann" anbefales.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* For utfyllende opplysninger vedrørende håndverkertjenester - se opplysninger under "Beskrivelse av eiendommen".

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet i boligblokk	67	0

### Kommentar

Leilighet i boligblokk

Jf. takstbransjens retningslinjer for arealmåling av 2014 er det bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2024	Thomas Knutsen	Takstingeniør
	Mathias Cornelius Gundersen Tomter	Hjemmelshaver
	ECIT Law Advokater v/advokatfullmektig Kaja Selvig	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	316	95	0	0	2536 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på offentlige matrikkelopplysninger.	Ikke relevant

### Adresse

Hattemaker Knudsens vei 3 A

### Hjemmelshaver

Ringerike Kommune, Hattemaker Knudsensvei 3  
Borettslag

### Kommentar

Eiet tomt for borettslaget.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/Hattemaker Knudsensvei 3 Borettslag	950878932	H0102	Ringbo BBL	Mathias Cornelius Gundersen Tomter

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
9	51 145    31.12.2023	601 533    01.08.2024

### Kommentar

Antatt sist ajourført i august.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boligopplysninger fra forretningsfører.			Fremvist		Nei
Tegninger	23.11.1954		Fremvist		Nei
Ferdigattest	14.02.1957		Fremvist		Nei
Hjemmelshaver	17.09.2024	Ga opplysninger og fremviste andelen	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	24.09.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Fremvist		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	21.01.2022	Jevnaker Elektriske AS	Fremvist		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

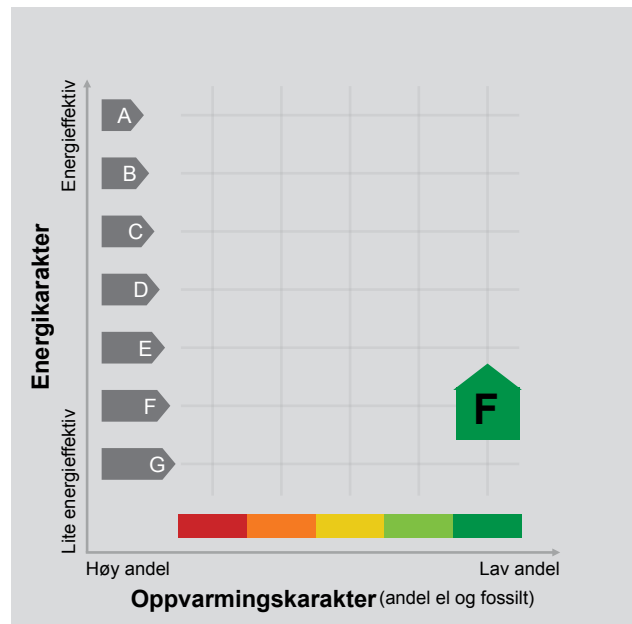
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UI1155>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST

Adresse	Hattemaker Knudsens vei 3A
Postnummer	3513
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	RINGERIKE
Gårdsnummer	316
Bruksnummer	95
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	159182126
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-50768
Dato	14.11.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1957
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	76
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 4: 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 5: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 6: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre nødvendig 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



### **Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

# Boligopplysninger

Saksbehandler Marianne Selte

Dato utført 24.10.24 Side 1 av 2

Hattemaker Knudsensvei 3 Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 113/2	<b>Fødselsdato eier:</b> 04.0 .2002
Hattemaker Knudsens Vei 3 A	<b>Type:</b> BORETTSLAG	
3 13 HØNEFOSS	<b>Eiere:</b> Mathias ornelius Gundersen Tomter	
<b>Organisasjonsnr:</b> 0 8 8 32	<b>Andelsnr:</b>	

## 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 9 326

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader	Renter	2 28
	Fellesutgifter	4 8
	Avdrag	1 2
Tilleggsytelser	Internett	400
	Parkeringsplass nr 2	
	Parkering	

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

<b>Neste endring:</b> 01.12.2024	<b>Tot. utg. i kr.:</b> 9 851	
Felleskostnader	Renter	2 28
	Fellesutgifter	064
	Avdrag	1 2
Tilleggsytelser	Internett	400
	Parkeringsplass nr 2	100
	Parkering	100

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	601 33	Gjeld siste årsoppg.	610 3
Klient ajourf. lån	624 34	Klient gj. s. årsoppg.	66 3 8

Spesifikasjon av lån

Lånenummer 22808 01 1 , SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 24.10.2024 .6 pa.

Antall terminer til innfrielse 41.633

Saldo per 24.10.2024 624 34

Andel av saldo 601 33

Første termin/første avdrag 30.12.2018 ( siste termin 30.03.204 )

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

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler

Styreleder Frank Leinan

Adresse Hattemaker Knudsensv.3 D

Postnr/-sted 3 13 HØNEFOSS

Telefon Mob. 38848

E-post fralein online.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 24.10.2024

<b>Utestående saldo:</b> 76 420,91			
Felleskostnader	6 420, 1	Restanse	6 420, 1
Gebyr	0	Forskudd	0
Rente	0	Overdekning	0

## 6: Ligning - 2023

		Gjeld	610 3	Andre inntekter	1 318
Annen formue	1 14	tgifter	2 84		

## 7: Pålydende

Pålydende	100	Opprinnelig innskudd	0
Andelsnr		Partialobligasjonsnr	

# Boligopplysninger

Saksbehandler Marianne Selte

Dato utkjørt 24.10.24 Side 2 av 2

Hattemaker Knudsensvei 3 Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 113/2	<b>Fødselsdato eier:</b> 04.0 .2002
Hattemaker Knudsens Vei 3 A	<b>Type:</b> BORETTSLAG	
3 13 HØNEFOSS	<b>Eiere:</b> Mathias ornelius Gundersen Tomter	
<b>Organisasjonsnr:</b> 0 8 8 32		

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår	1		
Gårds/bruksnr	316/		
Bygningstype	Blokk		
Feste/eiet tomt	Festet	Tomteareal	2303
Årlig festeavgift	1 6 ,00		
Avg. reguleres	ukjent		

## 9: Forsikring

Forsikret i	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr	861 3 3
-------------	---------------------------	----------	---------

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr	H0102
Etasje	1	Oppvarmingstype	Sentralfyr
Heis	Nei	BOA	6
Parkeringstype	spesifisert parkering ()		
Systemlås	Ja	Antall rom	3
Husdyrhold	Se husordensregler	Oppr. antall rom	3
Livsløp standard	Nei	Kategori	-
Ansiennitetsregler	1 - Intern beboer 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem Ringbo		

### Fasiliteter

Det er ikke nok garasjer eller parkeringsplasser med motorvarmere til alle beboerne. De blir tildelt internt i borettslaget etter boansiennitet. For mer informasjon kontakt styreleder. Leie og behandlingsgebyr faktureres av Ringbo BBL.

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 . Informasjon om innmelding og betaling finner du på vår hjemmeside [www.ringbo.no](http://www.ringbo.no).

# Ordensregler For Hattemaker Knudsensvei 3 Borettslag.



Revidert 19.05.08

## **INNHALDSFORTEGNELSE.**

<b>INFORMASJON</b>	<b>2</b>
<b>YTRE ORDEN</b>	<b>3</b>
<b>INDRE ORDEN</b>	<b>4</b>
<b>DIVERSE</b>	<b>5</b>

### **Informasjon**

Som medeier og beboer av borettslaget vil du være interessert i følgende opplysninger:

Som medeiere i borettslaget, innser vi vel alle at det er mange fordeler med å bo i et borettslag.

For at vi alle skal trives best mulig kreves det at man tar hensyn - og viser hensyn til hverandre.

Ordensreglene i dette lille heftet skulle gi en grei orientering om det som er bestemt angående forpliktelser og ansvar for den enkelte andelshaver i Vårt Borettslag.

Ordensreglene er en del av vedtektene for Hattemaker Knudsenvei 3 Borettslag.

Opplysninger og meldinger til andelshaverne blir satt opp på oppslagtavlene eller sendt ut som rundskriv.



## **Ytre orden.**

Det skal utvises alminnelig forsiktighet og renslighet ved bruk av borettslagets eiendeler og områder. Skadeverk og tilgrising kan medføre erstatningsansvar for den som forvolder dette, eller deres foresatte.

Ski, kjelker, sykler og lignende som ikke er plassert i stativ, bør ikke stå ute om natta. Benytt sportsboden til hver enkelt leilighet.

Plener, veier og plasser må ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Sørg for at leker og lignende ikke blir liggende ute. Parkeringsplassen må ikke brukes til hensetting av avskiltede biler. Andelshavere og deres husstand bør i størst mulig utstrekning benytte parkeringsplassen, parkering på interne veier tillates ikke.

Parabolantenner og tørkesnorer må ikke settes opp, uten at det på forhånd er innhentet styrets tillatelse.

Fotballsparking og andre aktiviteter som kan medføre vindusknusing er absolutt forbudt på gårdsplassen.

All bruk av motorkjøretøy på gangveier og gårds plass er forbudt.

Av hensyn til naboene, må grilling skje med omtanke. Det er ikke tillatt å grille på veranda.

### **Kasting av søppel.**

Søppel skal bringes til anvist søppelhus. Det praktiseres **"Kildesortering"** Det er utdelt instruks for sorteringen og det er viktig at alle forholder seg til denne.

Olje, bensin og lignende er forbudt å lagre  
Unødvendig bruk av motor er forbudt.

### **Dyrehold.**

Det er generelt forbud mot å holde hund og katt i borettslaget. Andelshavere kan likevel holde dyr, dersom særlige grunner taler for det. Det kreves særskilt søknad. Kontakt styret for nærmere informasjon om denne prosedyren.

### **Mating av fugler.**

Det er ikke tillat å mate fugler fra / på balkongen.

## **Indre orden.**

### **1.**

Virksomhet i den enkelte andelshavers leilighet må ikke være til ubehag eller sjenanse for øvrige beboere. Det skal være ro og stillhet etter kl 23.00

Apparater / elektriske artikler som forårsaker støy / forstyrrelser i radio eller TV apparater må ikke benyttes uten tilstrekkelig skjerming.

Radio / TV innstilles slik at nabo ikke sjeneres.

Musikkinstrumenter må brukes med omtanke.

Det er ikke tillatt å grille på verandaen.

### **2.**

Snekring / boring og annen aktivitet som forårsaker sjenerende støy er ikke tillatt etter kl. 19.00 på hverdager og forbudt på søn- og helligdager.

### **3.**

Til WC brukes vanlig klosettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Vask og sluk bør en gang i mellom skylles med varmt såpevann, slik at ikke fett og belegg skaper forstoppelser.

### **4.**

Hvis et vannrør eller en kran ryker og hovedkran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. La en snipp henge ned i en bøtte eller i vasken slik at vann samles opp.

Lær deg hvor hovedstoppekranen for din leilighet er.

### **5.**

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser. Skader på rør eller sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming, er andelshaver selv ansvarlig for.

### **6.**

Salt for opptining av is på balkongen skal ikke benyttes.

Balkongen må holdes fri for snø, slik at mildvær ikke skaper lekkasjer til underliggende leilighet.

### **7.**

Elektriske ledninger / apparater må holdes i god stand.

Dårlig vedlikehold av slikt materiell kan lett forårsake brann.

### **8.**

Lufting av leilighetene må skje gjennom vinduer / dør ut i det fri.

Lufting gjennom dør til oppgangen er forbudt.

### **9.**

Risting / lufting av sengetøy fra balkong må ikke forekomme.

## **Diverse**

Skader på felles utstyr så som: Lyspærer, kupler, vinduer, gjerder etc. og som bevist skyldes uaktsomhet eller skjødesløshet, skal erstattes av ansvarlige. Andelshaver er ansvarlig for brudd på reglementet som hans / hennes husstand eller de personer som gis adgang til leiligheten, forårsaker.

Andelshaver plikter å rette seg etter gjeldende vedtekter, ordensregler, skiltanvisninger eller etter direktiver som styret finner nødvendig.

Styret har universalnøkkel til leilighetene.  
Det er strenge regler for oppbevaring og bruk av denne nøkkel.

Foranstående "ORDENSREGLER" kan senere suppleres med:  
Bestemmelser gitt av styret eller i vedtak på generalforsamling.

Disse ordensregler er vedtatt 19.05.2008

# Vedtekter

for **Hattemaker Knudsensveg 3** borettslag org nr 950 878 932

tilknyttet  
RINGBO Ringerike og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 08.05.1962 sist endret den 27.05.04.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Hattemaker Knudsensveg 3 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på 100,- kroner.

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

(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 framtrødende 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.



## Budsjett 2024

	Regnskap 2022	Regnskap pr 2023-08	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNEKTER</b>				
3600 Innkrevde felleskostnader	827 800	597 120	905 280	881 097
<b>Innkrevde felleskostnader</b>	<b>827 800</b>	<b>597 120</b>	<b>905 280</b>	<b>881 097</b>
3602 Innkrevde rentekostnader lån	230 784	228 992	343 576	562 081
<b>Innkrevde renter lån</b>	<b>230 784</b>	<b>228 992</b>	<b>343 576</b>	<b>562 081</b>
3603 Innkrevd avdrag lån	377 088	204 416	306 559	241 751
<b>Innkrevde avdrag lån</b>	<b>377 088</b>	<b>204 416</b>	<b>306 559</b>	<b>241 751</b>
3601 Leieinntekter parkering	24 605	19 895	29 720	29 720
3690 TV/Internett	76 800	51 200	76 800	107 328
<b>Andre driftsinntekter</b>	<b>101 405</b>	<b>71 095</b>	<b>106 520</b>	<b>137 048</b>
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>1 537 077</b>	<b>1 101 623</b>	<b>1 661 935</b>	<b>1 821 977</b>
5330 Honorar til styret og andre komiteer	30 000	40 000	30 000	40 000
<b>Styrehonorar</b>	<b>30 000</b>	<b>40 000</b>	<b>30 000</b>	<b>40 000</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	5 640	4 500	5 640
<b>Arbeidsgiveravgift</b>	<b>4 230</b>	<b>5 640</b>	<b>4 500</b>	<b>5 640</b>
6610 Brannvarslingsanlegg	0	1 000	0	0
<b>Brannvarslingsanlegg</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6604 Vintervedlikehold	52 563	53 125	55 000	55 000
6624 Strøing	0	1 000	5 000	5 000
<b>Vintervedlikehold</b>	<b>52 563</b>	<b>54 125</b>	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
6606 Sommervedlikehold	5 756	6 250	6 000	6 500
<b>Sommervedlikehold</b>	<b>5 756</b>	<b>6 250</b>	<b>6 000</b>	<b>6 500</b>
6608 Hms	11 560	7 707	12 000	12 200
<b>HMS</b>	<b>11 560</b>	<b>7 707</b>	<b>12 000</b>	<b>12 200</b>
6396 Vaktmestertjenester	7 875	0	8 000	2 040
<b>Vaktmester</b>	<b>7 875</b>	<b>0</b>	<b>8 000</b>	<b>2 040</b>
6350 Renhold	23 563	18 000	27 000	28 350
<b>Renhold</b>	<b>23 563</b>	<b>18 000</b>	<b>27 000</b>	<b>28 350</b>
6700 Revisjon	3 738	4 688	5 000	5 000
<b>Revisjonshonorar</b>	<b>3 738</b>	<b>4 688</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
6710 Forretningsførerhonorar	46 410	32 488	49 000	51 168
<b>Forretningsførerhonorar</b>	<b>46 410</b>	<b>32 488</b>	<b>49 000</b>	<b>51 168</b>
6720 Konsulentbistand	625	625	1 000	1 000
<b>Konsulentbistand</b>	<b>625</b>	<b>625</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
7450 Kontingent Ringbo	4 800	4 800	4 800	4 800
<b>Kontingent til Ringbo</b>	<b>4 800</b>	<b>4 800</b>	<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	2 019	772	40 000	40 000
6607 Vedlikehold garasjer	45 560	0	0	0
6613 Vedlikehold vinduer	3 875	0	0	0
6618 Vedlikehold rør	17 190	320	0	0
6619 Vedlikehold uteanlegg	4 307	11 141	0	0
6622 Vedlikehold elektro	23 824	36 750	0	0
<b>Vedlikehold</b>	<b>96 775</b>	<b>48 983</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
6620 Vedlikeholdavsetning	0	0	30 000	19 125
<b>Vedlikeholdsfond</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 000</b>	<b>19 125</b>
6950 TV/Internett	101 568	70 112	107 500	107 328
<b>TV/Internett</b>	<b>101 568</b>	<b>70 112</b>	<b>107 500</b>	<b>107 328</b>
7500 Forsikringspremie	55 015	43 614	64 000	73 000
<b>Forsikringer</b>	<b>55 015</b>	<b>43 614</b>	<b>64 000</b>	<b>73 000</b>
7760 Vann og avløp	90 915	25 154	134 000	134 000
<b>Vann og avløp</b>	<b>90 915</b>	<b>25 154</b>	<b>134 000</b>	<b>134 000</b>
7761 Eiendomsskatt	38 373	11 672	51 000	51 000

## Budsjett 2024

	Regnskap 2022	Regnskap pr 2023-08	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Eiendomsskatt</b>	<b>38 373</b>	<b>11 672</b>	<b>51 000</b>	<b>51 000</b>
7762 Renovasjon	38 740	31 651	49 000	50 000
<b>Renovasjon</b>	<b>38 740</b>	<b>31 651</b>	<b>49 000</b>	<b>50 000</b>
6571 Brannvernutstyr	1 780	3 403	3 000	3 000
<b>Brannvernutstyr</b>	<b>1 780</b>	<b>3 403</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
7764 Festeavgift	1 969	0	2 500	2 500
<b>Festeavgift</b>	<b>1 969</b>	<b>0</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
6220 Fyring	210 713	155 811	260 000	250 000
<b>Fyring</b>	<b>210 713</b>	<b>155 811</b>	<b>260 000</b>	<b>250 000</b>
6340 Strøm	8 468	4 049	8 000	8 000
<b>Strøm</b>	<b>8 468</b>	<b>4 049</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
6010 Avskrivning kontorutstyr, maskiner	8 725	5 817	9 000	9 000
<b>Avskrivninger</b>	<b>8 725</b>	<b>5 817</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
6380 Kaffe, te og møteservering	0	0	50	50
6390 Andre driftskostnader	599	197	0	0
6400 Leie parkering	0	0	500	150
6450 Containerleie/avfallshåndtering	7 616	0	10	0
6500 Mindre anskaffelser inventar, verktøy etc	10 124	19 144	3 000	3 750
6609 Andre driftskostnader	125	0	4 000	4 500
6800 Kontorrekvisita	11 053	4 642	4 000	4 980
6825 Kopiering	16	0	500	500
6850 Kontorinventar	300	0	0	0
6940 Porto	428	320	500	375
7370 Kurs, møter/konferanser	0	0	500	50
7570 Skadesaker	0	20 000	0	0
7770 Bankomkostninger	2 988	2 479	3 500	3 500
<b>Andre driftskostnader</b>	<b>33 249</b>	<b>46 782</b>	<b>16 560</b>	<b>17 855</b>
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>877 410</b>	<b>622 370</b>	<b>981 860</b>	<b>981 506</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>659 667</b>	<b>479 253</b>	<b>680 075</b>	<b>840 471</b>
<b>FINANSINNT. OG -KOSTNADER</b>				
8050 Renteinntekter	792	0	0	0
8070 Andre renteinntekter	1 755	0	0	0
<b>Renteinntekter</b>	<b>2 547</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8071 Utbytte	5 927	5 901	0	0
<b>Utbytte</b>	<b>5 927</b>	<b>5 901</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8154 Rentekostnader lån	202 936	246 716	343 576	562 081
<b>Rentekostnader lån</b>	<b>202 936</b>	<b>246 716</b>	<b>343 576</b>	<b>562 081</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>	<b>194 461</b>	<b>240 815</b>	<b>343 576</b>	<b>562 081</b>
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>465 206</b>	<b>238 438</b>	<b>336 499</b>	<b>278 390</b>
2245 Lån	-369 098	-152 999	-306 559	-241 751
<b>Avdrag langsiktig gjeld</b>	<b>-369 098</b>	<b>-152 999</b>	<b>-306 559</b>	<b>-241 751</b>
<b>PERIODENS RESULTAT ETTER AVDRAG</b>	<b>96 108</b>	<b>85 439</b>	<b>29 940</b>	<b>36 639</b>

## 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 borettslagslova.

### **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 6 384,- 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 6 384,- 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/Forkjopsrett](http://www.ringbo.no/Forkjopsrett) 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.

**GEBYR VED EIERSKIFTER OG GODKJENNING:**

Selger må betale gebyr for eierskifte og godkjenning av ny andelseier med fire ganger rettsgebyret for tiden kr 6 384,- 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 2024

Ringbo BBL

Kommune: 3305 RINGERIKE

Gnr: 316 Bnr: 95

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

0/902033-1/23                    **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 0  
RINGERIKE KOMMUNE  
ORG.NR: 940 100 925

#### Rettighetshavere til festerett

1959/3439-1/23                **HJEMMEL TIL FESTERETT**  
23.12.1959                    VEDERLAG: NOK 0  
                                  HATTEMAKER KNUDSENSVEI 3 BORETTSLAG  
                                  ORG.NR: 950 878 932

#### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

1956/839-3/23 URÅDIGHET

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

#### Heftelser i eiendomsrett:

1956/839-2/23                **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
18.04.1956                    AVGIFT NOK  
                                  BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT  
                                  HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT  
                                  PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

1956/1376-1/23                **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**  
16.06.1956                    RETTIGHETSHAVER: KNR:3305 GNR:316 BNR:97

1956/1444-1/23                **BESTEMMELSE OM VEG**  
23.06.1956                    Vegvesenets betingelser vedtatt

1956/2129-1/23                **ERKLÆRING/AVTALE**  
05.09.1956                    Nye vilkår vedr. festekontrakten.

1964/1007-1/23                **BEST OM GARASJE/PARKERING**  
27.04.1964                    Med flere bestemmelser  
                                  GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/3896-1/23                **ERKLÆRING/AVTALE**  
31.12.1964                    Best. om grunnrettigheter mellom Televerket og eieren av d.e.

#### Heftelser i festerett:

1956/839-2/23                **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
18.04.1956                    GJELDER FESTE  
                                  AVGIFT NOK  
                                  BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT  
                                  HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT



Kommune: 3305 RINGERIKE

Gnr: 316 Bnr: 95

## PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

**1956/839-3/23**

18.04.1956

**URÅDIGHET**

GJELDER FESTE

RETTIGHETSHAVER: RINGERIKE KOMMUNE

ORG.NR: 940 100 925

Forbud mot salg

**2016/274962-1/200**

23.03.2016

**PANTEDOKUMENT**

GJELDER FESTE

BELØP: NOK 13 000 000

PANTHAVER: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND

ORG.NR: 937 889 275

Uomsettelig

ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA****1956/757-1/23**

06.04.1956

**REGISTRERING AV GRUNN**

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3305 GNR:316

BNR:44

**1994/156-1/23**

07.01.1994

**MÅLEBREV**

Areal:2654,0 m2

**1994/1332-2/23**

24.02.1994

**GRENSEJUSTERING**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2003/2711-1/23**

02.06.2003

**GRENSEJUSTERING**

Gjelder deler av gnr. 2163 bnr. 1.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2020/1519723-1/200**

01.01.2020 00.00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

TIDLIGERE: KNR:0605 GNR:316 BNR:95

**2024/879105-1/200**

01.01.2024 00.00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

TIDLIGERE: KNR:3007 GNR:316 BNR:95

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HATTEMAKER KNUDSENSVEI 3 BORETTSLAG  
Organisasjonsnummer: 950 878 932 Andelsnummer: 9

---

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1346778-1/200 **HJEMMEL TIL ANDEL**  
27.10.2021 21.00 VEDERLAG: NOK 1 085 000  
TOMTER MATHIAS C G  
F.NR: 040702

#### Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/1581315-1/200 \*\* TVANGSSALG BESLUTTET  
18.06.2024 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2021/1346778-1/200  
GJELDER: TOMTER MATHIAS C G  
F.NR: 040702  
TINGRETT: RINGERIKE, ASKER OG BÆRUM  
SAKSNR: 23-178618TVA-TRAB/THON

### HEFTELSER

#### Heftelser i eiendomsrett:

2021/1346808-1/200 **PANTEDOKUMENT**  
27.10.2021 21.00 BELØP: NOK 2 100 000  
PANTHAVER: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 985 621 551

2024/1272530-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**  
02.04.2024 14.51 AVHOLDT: 02.04.2024, KL. 14.46  
BELØP: NOK 47 645  
SAKSØKER: SANTANDER CONSUMER BANK AS  
ORG.NR: 983 521 592  
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS  
ORG.NR: 835 302 202  
SAKSØKT: TOMTER MATHIAS C G  
F.NR: 040702  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1272619-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**  
02.04.2024 14.58 AVHOLDT: 02.04.2024, KL. 14.53  
BELØP: NOK 38 853  
SAKSØKER: HADELAND GLASS OG VAKTMESTERSERVICE AS  
ORG.NR: 914 120 802  
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS AVD BERGEN  
ORG.NR: 985 815 208  
SAKSØKT: TOMTER MATHIAS C G  
F.NR: 040702  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1272828-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**  
02.04.2024 15.13 AVHOLDT: 02.04.2024, KL. 15.01  
BELØP: NOK 3 433  
SAKSØKER: VEGFINANS AS  
ORG.NR: 983 149 499  
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
SAKSØKT: TOMTER MATHIAS C G  
F.NR: 040702  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1272948-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**  
02.04.2024 15.21 AVHOLDT: 02.04.2024, KL. 15.15  
BELØP: NOK 15 957

HATTEMAKER KNUDSENSVEI 3 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950 878 932 Andelsnummer: 9

---

SAKSØKER: TELENOR NORGE AS  
ORG.NR: 976 967 631  
PROSESSFULLMEKTIG: GOTHIA AS  
ORG.NR: 957 294 227  
SAKSØKT: TOMTER MATHIAS C G  
F.NR: 040702  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2024/1273146-1/200**

02.04.2024 15.35

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 02.04.2024, KL. 15.30

BELØP: NOK 4 308

SAKSØKER: VEGFINANS AS

ORG.NR: 983 149 499

PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

ORG.NR: 927 901 048

SAKSØKT: TOMTER MATHIAS C G

F.NR: 040702

ELEKTRONISK INNSENDT

### **Rettigheter**

Ingen rettigheter registrert

### **OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET**

**2006/152536-1/201**

07.12.2006

**REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Advokat Christina Sagbakken  
e-post: christina@ecitlaw.com  
Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss  
Telefon: 950 62 700  
Telefaks:

# Budskjema

Budet er gyldig frem til	
Dato	Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom			
Adresse Hattemaker Knudsens vei 3A		Postnr. 3513	Poststed Hønefoss
Gnr. 316	Bnr. 95	Andelsnr. 9 - H0102	Kommune Ringerike

Kjøpesum	
Beløp	Beløp med bokstaver

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.

Finansieringsplan			
Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilker det odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Christina Sagbakken til å begjære skjøte utstedt i undertegnades navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)					
Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr (11 siffer)
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnr.	Poststed	

Underskrift	
Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.	
Sted og dato	
Underskrift, budgiver 1	Underskrift, budgiver 2

## Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgå:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivingen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsøsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.