

SALGSOPPGAVE



Haugsbygd – Familievennlig rekkehusleilighet i rolig boligområde. Kort avstand med gangvei til skole/barnehage og nye Haug senter med dagligvarebutikk og apotek etc. Parkering i garasje.

Adresse: Vangsveien 37, 3514 Hønefoss
Prisantydning: Kr 2 200 000,-

Dato: 1. april 2026



Lekeplass på borettslagets område. Piler til rekkehusleiligheten og tilhørende garasje plass.

NØKKELINFORMASJON

Oppdrag:	Tvangssalg av andelsnummer 162 i Haugbo borettslag (org. nr. 954 835 502) (gnr. 132 bnr. 176 i Ringerike kommune).
Salgsmedhjelper:	Advokat Nils Mugaas, tlf. 402 25 701, epost: mugaas@buttingsrud.no
Adresse:	Vangsveien 37, 3514 Hønefoss
Hjemmelshaver:	Ola Brevig
Eierform:	Borettslag, Haugbo borettslag (org. nr. 954 835 502). Forretningsfører: Ringbo Boligbyggelag (org. nr. 948 321 475)
Boligtype:	Rekkehusleilighet
Annet:	Pliktig medlemskap i Ringbo (innmeldingsavgift kr 300,- og årskontingent kr 300,-).

Forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget.

Boligen og vedlagte tilstandsrapport bør inspiseres nøye.

BELIGGENHET OG ADKOMST

- Beliggenhet:** Borettslagsleiligheten beliggende i vestvendt, solrikt og rolig boligområde i Haug. Kort avstand med gangvei til skole/barnehage og nye Haug-senter med matforretning, apotek etc. Ca. 10 minutter med bil til Hønefoss og 50 minutter med bil til Oslo/Gardermoen.
- Adkomstvei:** Privat felles adkomstvei inne på borettslagets område hvor det er muligheter for parkering på egen tomt samt på en egen biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

EIENDOMMEN

- Tomt:** Eiet tomt i borettslaget, opparbeidet med internveier, fellesparkering samt lekeplass og grøntområder. Denne andelen disponerer tomt ved inngangsparti, samt hage med plen og diverse beplantning. Gode solforhold mot vest.
- Areal:** Borettslagsleilighet BRA/BRA-i:
- Rekkehus: 108 m²/98 m²
- Felles garasjeanlegg: bruksareal 19 m²
- Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling. Se tilstandsrapporten s. 30 for nærmere info.

BEBYGGELSEN

- Byggeår:** Rekkehuset er oppført i 1975.
- Se tilstandsrapport for byggemåte.
- Innhold:** *Rekkehus:* Kjøkken, Stue, to ganger, vindfang, to boder, tre soverom, bad, toalettrom og omkleddingsrom/kontor.
- Oppvarming:** Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Standard: Normal standard og fin planløsning. Ventilasjon med balansert ventilasjonsanlegg. El-anlegg med automatsikringer/skrusikringer og i hovedsak åpent anlegg.

Det vises i denne sammenheng også til tilstandsrapporten som bør leses i sin helhet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via private stikkveier i borettslaget.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via private stikkledninger i borettslaget

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via private stikkledninger i borettslaget.

Regulering: Eiendommen ligger i regulert område hvor denne eiendom er regulert til boligformål.

Konsesjon: Konsesjonsfritt

ØKONOMISKE FORHOLD

Omkostninger: I tillegg til kjøpesummen må kjøperen betale kr 545,- i tinglysingsgebyr for overføring av andel i borettslag. I tillegg påløper tinglysingsgebyr for eventuelle egne pantedokumenter som må tinglyses i forbindelse med overtakelsen (kr 545,- pr. stk.). Omkostningene er fastsatt av det offentlige, og det tas forbehold om at disse kan endres.

Verditakst: Eiendommens markedsverdi er satt til kr 2 200 000 ved tilstandsrapport av takstingeniør Kenneth Johnsrud Aure datert 11. mars 2026. Tilstandsrapporten følger vedlagt.

Innskudd mv.: Opprinnelig innskudd: kr 40 900
Andel formue (31.12.2025): kr 67 036
Andel fellesgjeld (6.2.2026): kr 605 766

Fellesutgifter: Månedlig (pr. feb. 2026): kr 7 263
Pliktig medlemskap i Ringbo: kr 300 (pr. år, p.t.)

Skattemessig formuesverdi: Ukjent/ikke oppgitt.
Formuesverdien skal ikke overstige 25 % / 100 % av dokumenterbar markedsverdi for hhv. primærbolig og sekundærbolig.

HEFTELSE

- Heftelser: Det er tinglyst følgende heftelser på eiendommen (alle utleggsforretninger samt eventuell restanse fellesutgifter blir slettet ifm salg):
- se vedlagte utskrift av grunnboken



ØVRIGE KJØPSFORHOLD

- Visning: Visning vil bli annonsert på Finn.no. Visning utover dette kan skje etter avtale med salgsmehjelper, advokat Nils Mugaas, tlf. 402 25 701.
- Overtakelse: Etter avtale. Se nærmere redegjørelse for oppgjør og overtakelse ved tvangssalg.
- Budgivning: Bud inngis på vedlagte budskjema, og **det gjøres oppmerksom på at det kun tas hensyn til bud som er bindende i minst seks uker.**

Mangler: Solgt «som den er». Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen.

Som følge av at dette er et tvangssalg, har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Dette kan bare påberopes 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 opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, så fremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- c. Formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Eventuelle interessenter oppfordres derfor til å besiktige eiendommen nøye – gjerne med sakkyndig, i det den selges slik den nå fremstår.

Dersom eiendommen har mangler som nevnt ovenfor, gir dette ikke rett til å heve kjøpet på grunn av mangler. Kjøperen kan kreve prisavslag. Selv om prisavslag blir krevd, må kjøpesummen først utbetales fullt ut.

Videre kan det ikke kreves prisavslag dersom det viser seg at det vedhefter en ikke-pengeheftelse som det ikke er tatt forbehold om i salgsoppgaven.

Arealanvisninger: Angivelsen er hentet fra tilstandsrapporten.

Meglerforetaket: Advokat Nils Mugaas AS
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Org.nr. 923 434 380
Medlem av Den Norske Advokatforening

Lov om hvitvasking: Megleren er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.



Stuen med utgang til terrassen.

VEDLEGG

Salgsoppgaven har følgende vedlegg:

1. Tilstandsrapport av takstingeniør Kenneth Johnsrud Aure datert 11. mars 2026
2. Eiendomsinformasjon mottatt fra forretningsfører.
3. Grunnboksutskrift pr. 1. april 2026.
4. Energiattest

Informasjon om budgivning ved tvangssalg

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. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann og medhjelper, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 det ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger 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 medhjelperen 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 forholdene kan antas å ha innvirket på kjøpet.

Oppnås 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 et 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 og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til 2 uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, 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 eiendommens 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 fastsettes ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr. en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr. oppgjørsdag påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdselseslovens § 11-27. Kjøper overtar risikoen for eiendommen oppgjørsdagen, uavhengig av om eiendommen overtas eller ikke.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdag. 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 for oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsforpliktelsen. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdselsesloven § 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 distriktet eiendommen er.

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

Fremstillingen er ikke uttømmende.

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

BUDSKJEMA

For eiendommen:

Vangsvæien 37, 3514 Hønefoss – anr. 162 i Haugbo Borettslag (org. nr. 954 835 502).

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Dato:

Kjøpesum kr.....
Beløp med bokstaver kroner.....

I tillegg kommer omkostninger: Dokumentavgift 2,5% av kjøpesummen, tinglysningsgebyr skjøte p.t. kr 585,-, eventuell tinglysning av pantedokument, p.t. kr 585,-. Dersom salgsobjektet er en borettslagsleilighet beregnes ikke dokumentavgift, men gebyr på hjemmelsoverføring kr 545,-. Det tas forbehold om endringer av offentlige og eventuelt andre gebyrer til enhver tid.

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

Undertegnende bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra advokat Nils Mugaas, Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss.

Nærværende bud er bindende for undertegnende til og med den Bekreftelse på ID må fremlegges ved første budgivning. Videre må finansiering være bekreftet av bank e.l.

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 seks –6– uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at tingrettens fastsettelse av budet kan påankes, og at ankefristen er en –1– måned regnet fra dato for rettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).

Dersom retten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper advokat Nils Mugaas til å begjære skjøte utstedt i undertegnendes navn og utlevert seg.

Undertegnende er klar over at det gjelder særlige regler ved tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt i særskilt skriv om «Budgivning ved tvangssalg», som jeg har lest.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Egenkapital kr.....
Lån kr.....
..... kr.....

Eventuell låneinstitusjon/referanse/telefonnummer:

Egenkapitalen består av:

- Salg av fast eiendom
- Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
- Annet (spesifiser):.....

Undertegnede er innforstått med at budet er bindende.

Navn:..... Fnr./org.nr.....

Adresse:..... Postnr:..... Sted:.....

Tlf/Mob:..... E-post:.....

Dato:..... Signatur:.....

Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss
Advokat Nils Mugaas

Tlf: 32 18 18 50
Mob. 40 22 57 01

Faks: 32 18 18 51
E-post: mugaas@buttingsrud.no

Tilstandsrapport

norm
TAKST & RÅDGIVNING

 Rekkehus

 Vangsveien 37, 3514 HØNEFOSS

 RINGERIKE kommune

gnr. 132, bnr. 176

Andelsnummer 162

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 22594-1052

Eiendomsverdi ref nr: AH2987

Foretak: Norm AS

Takstingeniør: Kenneth Johnsrud Aure



norm
TAKST & RÅDGIVNING

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

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Kenneth Aure

Kenneth Johnsrud Aure
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@norm.as
480 89 383

norm
TAKST & RÅDGIVNING

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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendom beliggende i vestvendt, solrikt og rolig boligområde i Haug. Kort avstand med gangvei til skole/barnehage og nye Haug-senter med matforretning, apotek etc. Ca 10 minutter med bil til Hønefoss og 50 minutter med bil til Oslo/Gardermoen.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Rekkehusleilighet over to etasjer, oppført på betongdragere med støpte fundamenter/pilarer. Gulv som bjelkelagkonstruksjon. Kryprom under gulvkonstruksjonen. Etasjeskillere i trekonstruksjoner mellom 1- og 2. etasje. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med liggende dobbeltfalsket kledning. Yttervegger ble i 2015 påforet og det er lagt ny isolasjon i hele konstruksjonen. Kledning ble også skiftet. Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldt loft.

BEBYGGELSEN:

Bolig med bruksareal på 108 m² inklusiv utvendig bod. Terrasse mot vest og tram mot øst. En biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

STANDARD:

Boligen er fra 1975
Normal standard og fin planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon med balansert ventilasjonsanlegg.
El-anlegg med automatsikringer/skrusikringer og i hovedsak åpent anlegg.

OM TOMTEN:

Eiet tomt i borettslaget, opparbeidet med internveier, fellesparkerings- og lekeplass og grøntområder. Denne andelen disponerer tomt ved inngangsparti, samt hage med plen og diverse beplantning. Gode solforhold mot vest.

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltshingel. Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldt loft. Adkomst til kaldt loft via trappeluke i himling.

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

Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende utvendig trekledning.

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2015. Vinduer har aluminiumsbeslag utvendig.

Ytterdør med utvendig profilering og 2-lags isolerglass. Terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2015.

Overbygget inngangsparti med konstruksjoner og overflater i

treverk med terrassebord på gulvflater. Fundamentert direkte på grunn. Takoverbygg tekket med takshingel. Terrasseplatt mot vest med adkomst fra stue. Konstruksjonen er overbygget og fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Rekkverk i trevirke.

Takoverbygg som pultakkonstruksjon i tre, tekket med profilerte plast takplater. Takoverbygg er innfestet i yttervegg og fundamentert på bæredrager med tresøyler til grunn.

Trapp i treverk til terrasse og ved inngangsparti.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat og gulvbelegg.
Vegger: Panel, tapet og malte glatte flater.
Himlinger: Takplater.
Etasjeskiller og gulvkonstruksjon i tre.

Elementpipe.

I stue er det vedovn. Ildfast plate på gulv.
Sotlukestein i sotluke.

Begrenset adkomst til kryperom.

Kryperom med punktfundamentering og bæredrager i betong.

Trapper av treverk mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 2. etasje med ukjent alder.

Fliser på vegger og malte glatte flater for himling.

Gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Sluk ikke tilgjengelig på befaring.

Membran: Gulvbelegg.

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttapp og speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Flislagt bakvegg over benkeplate.

Belysning under overskap. Innredning er beregnet for frittstående hvitevarer.

Kjøkkenventilator med utkast ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2. etasje.

Belegg på gulv, tapet på vegger og takplater for himling.

Utstyrt med: Servant, speilskap og toalett.

Mekanisk avtrekk fra ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I nisje på kjøkken er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler.

Synlige vannføringer i: Kobber/metall.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.
Aggregat er plassert på kaldt loft.

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter. Alder ukjent
Bereder er plassert i kjøkkeninnredning.

El-anlegg med skru- og automatsikringer.
Strømmåler med fjernavlesning.
I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.
Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør.

Punktfundamentering med bæredragere i betong.

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

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	127 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	108 m ²
Totalpris	2 750 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

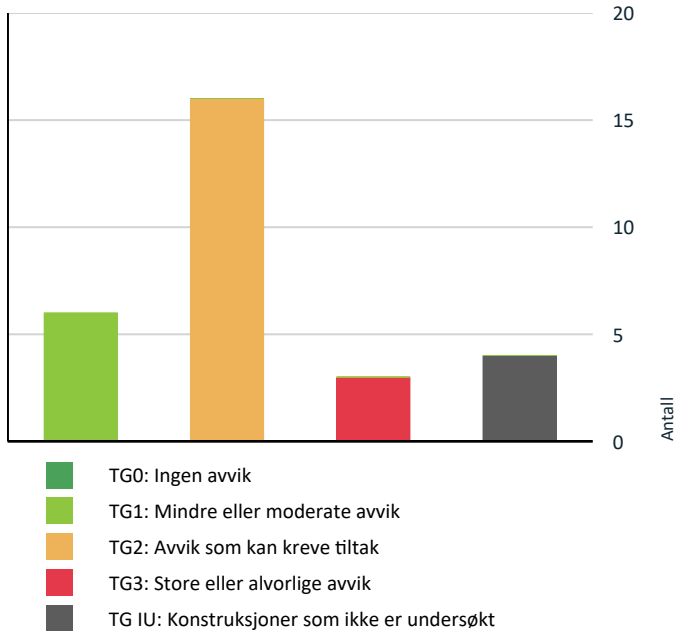
Rekkehus

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

Ferdigattest for rekkehus er gitt 14.03.1975. Ferdigattest for garasjeanlegg er gitt den 05.11.2007.

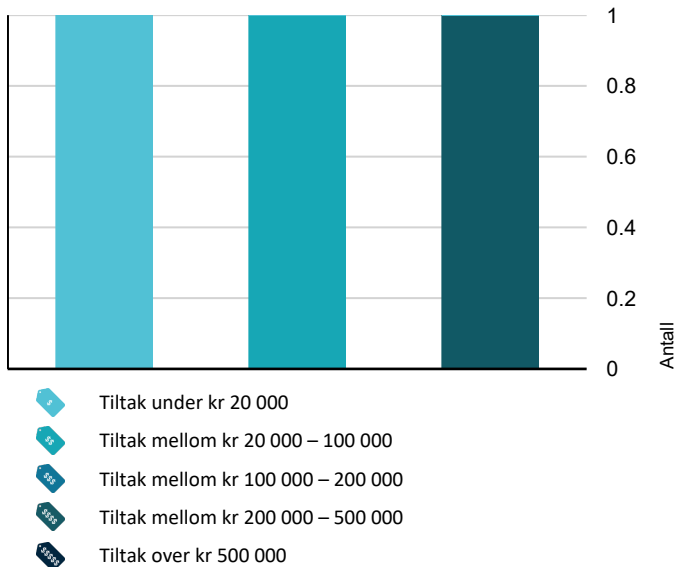
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Utvendig bod Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varme generelt Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

 - ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

 - ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

 - ! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
-

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1975

Standard

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

Vedlikehold

Se "Konstruksjoner" for informasjon om boligens tilstand.

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

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er teknet med asfaltpapp.

Taktekking var dekket med snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra opplyst alder. Ytterligere undersøkelser anbefales når snø er borte.

Besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen.

Eier opplyser om at det ble lagt ny takteking i 2025.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner med liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.
- Utvendig kledning har ingen/begrenset lufting.
- Det er registrert manglende musesikring ved hjørnekasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Videre undersøkelser må påregnes for å kartlegge eksakt tilstand. Dette vil normalt innebære bygningsmessige inngrep. Eventuelle tiltak baseres på resultat fra videre undersøkelser.
- Før jevnlig tilsyn med konstruksjoner for å tidligere registrere eventuelle avvik som oppstår i konstruksjonen.
- Det er begrenset/ingen lufting ift. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret. Mangelfull lufting av yttervegger øker risiko for at det kan oppstå fuktskader, spesielt for boliger i fuktig klima (kyststrøk e.l.). Ved eventuell utskifting av kledning/etterisolering utvendig bør det etableres lufting etter dagens krav.
- Musesikring må etableres.

For å hindre mus i å komme inn kan man montere «luseklosser» (tynne lekter eller sløyfer), korrosjonsbestandig nettingduk, museband (taggete stålbånd) eller beslag som dekker åpningene nederst bak kledningen. Det er viktig at slike tiltak ikke hindrer lufting og drenering. Gjenværende åpning bør derfor være minst ca. 5 mm. Skadedyr i konstruksjonen øker risiko for skjulte skader, f.eks isolasjon som kan få begrenset isolasjonsevne.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tak som saltakkkonstruksjon i tre med kaldt loft. Adkomst til kaldt loft via trappeluke i himling. Sponplater på deler av gulv for lagring av lett kulli.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast og belastning enn nyere bygg.
- Takkonstruksjonen har begrenset lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (Snølast) og nedbøyninger kan forekomme vinterstid.. Ved store snølast vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.
- Det anbefales å etablere lufteventil i gavlvegg for takkonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2015. Vinduer har aluminiumsbeslag utvendig.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med utvendig profilering og 2-lags isolerglass.
Terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2015.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overbygget inngangsparti med konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Fundamentert direkte på grunn.

Terrasseplattning mot vest med adkomst fra stue. Konstruksjonen er overbygget og fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk med terrassebord på gulvflater. Rekkverk i trevirke.

Takoverbygg som pulttakkonstruksjon i tre, tekket med profilerte plast takplater. Takoverbygg er innfestet i yttervegg og fundamentert på bæredrager med tresøyler til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater er delvis dekket med snø på befaringsdagen, vurdering er begrenset.
- Slitasje for overflater registrert.
- Konstruksjoner/overflater har vedlikeholdsbehov.
- Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.
- Trevirke direkte på terreng har nedsatt levetid og er utsatt for skader.
- Spikere stikker opp fra treverk enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

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



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i treverk til terrasse og ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitasje for overflater registrert.
- Trevirke direkte på grunn har nedsatt levetid grunnet fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1U Utvendig bod

Beskrivelse

Utvendig bod med gulv som bjelkelagskonstruksjon i tre, vegger i bindingsverk med liggende utvendig trekledning og tilnærmet flat takkonstruksjon med papptekking. Utførelse for fundamentering er ikke kjent.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert og det er ikke satt tilstandsgrad.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat og gulvbelegg.

Vegger: Panel, tapet og malte glatte flater.

Himlinger: Takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, møbler, TV e.l.
- Det er påvist bruks- og slitasjemerker på overflater.
- Det er registrert fuktsvellinger i skjøt for laminatgulv. Kan ha oppstått ved gulvvask, vannsøl e.l.
- Laminatgulv er ikke lagt etter legganvisning. Endeskjøter er ikke tilstrekkelig fra hverandre.
- Knirk er registrert på enkelte gulv.
- Det er på vist manglende ferdigstilling/gjenstående arbeider av overflater enkelte steder.
- Det er registrert sprekkeformasjoner i veggplater enkelte steder.
- Det er registrert fuktmerker og misfarginger på isolasjon og vegg i nisje med vannmåler og nedløpsrør. Inspeksjonsmuligheten var begrenset ved befaring, da kjøkkeninnredning er montert foran nisjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang av registrerte fuktmerker. Eventuelle tiltak vurderes etter gjennomførte undersøkelser.
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.
- Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon. Videre undersøkelser må påregnes vedrørende eventuelle tiltak for å fjerne knirk.



TE2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller og gulvkonstruksjon i tre.

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

1. etasje:

- I stue ble det målt høydeforskjeller på ca. 16 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 25 mm.
- På kjøkken ble det målt høydeforskjeller på ca. 14 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 14 mm.

2. etasje:

- På soverom ble det målt høydeforskjeller på ca. 14 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 29 mm.
- På soverom ble det målt høydeforskjeller på ca. 19 mm over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 21 mm.

I henhold til NS3600 skal det undersøkes minst to relevante rom per etasje. Målingene er stikkprøvebasert, og begrenset av møbler o.l. ved befaring. Det kan derfor være større skjevheter enn det som er registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt høydeforskjell på mellom mer enn 15 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bjelkelag over kryperom er en typisk risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand kan ikke kartlegges uten fysisk inngrep i konstruksjonen.

Generelt noe skjevheter for etasjeskiller.

Det er etablert ekstra understøttelse av bjelkelag i 1. etasje. Dette kan indikere at gulvkonstruksjonen kan være underdimensjonert fra byggeår. Arbeidene med avstivning av gulvkonstruksjonen fremstår med noe mangelfull håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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.

Det oppfordres til ytterligere undersøkelser rundt etasjeskillerens stivhet. Utbedring av eksisterende avstivning må påregnes.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe.

I stue er det vedovn. Ildfast plate på gulv.

Sotlukestein i sotluke.

Eier opplyser om at pipe er rehabilitert med keramiske rør.

Vurdering av avvik:

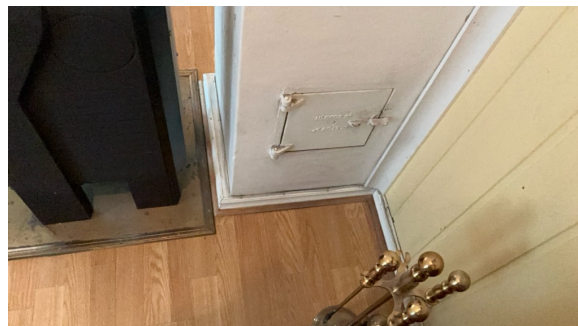
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Sprekk/riss i puss på pipe er registrert.

Pipe er besikket fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringsen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det anbefales å følge med på utvikling til sprekker/riss. Hvis det oppstår utvikling må det foretas videre undersøkelser med tanke på eventuelle behov for utbedring.

Tilstandsrapport



TG.2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Begrenset adgang til kryperom.
Kryperom med punktfundamentering og bæredragere i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kryperom er kun inspisert fra yttervegg, da det var begrenset tilgang grunnet lav høyde til grunn og snø på terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må etableres større adgangsmulighet til krypkjeller.
- Inspeksjon av krypkjeller anbefales gjennomført så snart tilgang er etablert. Manglende adgang øker risiko for at det er avvik i konstruksjonen som kunne blitt oppdaget hvis det var inspeksjonsmulighet på befaring.



TG.2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

Tilstandsrapport

HMS-krav:

Trapper vurderes etter dagens krav (TEK17) iht. avhendingslova. Lovverket krevet at avvik og konsekvens er opplyst, men det skal ikke settes tilstandsgrad. Avvik i trapper fra dagens krav øker risiko for fall- og klemrisiko. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot bruksmønster og brukskrav fra kjøper.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk i trapp iht. dagens krav. Rekkverk bør monteres av sikkerhetsmessige hensyn.

Konsekvens:

Avvik i trapper fra dagens krav øker risiko for fall- og klemrisiko. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav hvis registret avvik ikke avviker fra krav fra byggeår, men det vil fortsatt kunne være behov for tiltak basert på sikkerhetsmessige årsaker. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot bruksmønster og brukskrav fra kjøper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bruks- og slitasjemerker registrert.
- Knirk registrert i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til behov for utskiftning/utbedringer avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper.



TG.2 Innvendige dører

Beskrivelse

Finerte dører. Glassfelt i dør fra vindfang til gang m/trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
- Slitasje på vrider/låsekasser.
- Enkelte dører subber i karm/terskel.
- Skjevhet mellom dørblad og karm for enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Stedvis vedlikehold må påregnes. Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men grunnet alder og overnevnte forhold er det allikevel påregnelig med utskiftninger. Behov for utskifting avhenger av brukskrav og krav til estetikk.

Justering av dører som subber må påregnes.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 2. etasje med ukjent alder.

Fliser på vegger og malte glatte flater for himling.

Gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Sluk ikke tilgjengelig på befaring.

Membran: Gulvbelegg.

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servantopp og speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

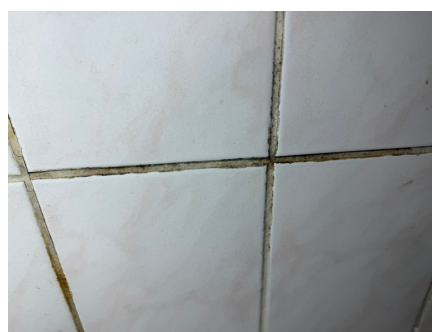
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Brukstiden til våtrommet vil kunne forlenges ved å gjøre tiltak som hindrer vann direkte på overflater. Dette vil likevel bare sikre mot skader i forhold til bruksvann, ved lekkasje fra rør/ installasjoner vil det være fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra toalettrom og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i hulltakingen påvist råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Råteskadet trevirke må skiftes ut. Hvis forhold vedrørende råte ikke blir utbedret øker risiko for utvikling av skadeomfang, også for tilstøtende konstruksjoner.

Videre undersøkelser vedrørende råteskade må påregnes. Omfanget av tiltak vil kunne variere basert på resultatet av undersøkelsene, og dette vil også kunne påvirke kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat er gitt for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. For kostnadsestimat ved full oppgradering av våtrommet vises det til «Konstruksjon – Generell for våtrom».

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er registrert synlig råteskade bak plast i vegg mot dusjsone.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bruks- og slitasjemerker registrert.
- Fuktsvellinger i underkant av benkeplate over plass til oppvaskmaskin/kum.
- Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Gulv er ikke lagt innunder kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger/skader for å begrense videre utvikling av disse.
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utkast ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.
- Avtrekksvifte har begrenset kapasitet/funksjon ved enkle tester.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ingen strakstiltak ut i fra at ventilator fungerer i dag, men grunnet alder er det påregnelig at det vil kunne komme behov for utskifting.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 2. etasje.

Belegg på gulv, tapet på vegger og takplater for himling.

Utstyrt med: Servant, speilskap og toalett.

Mekanisk avtrekk fra ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruks- og slitasjemerker registrert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for sanitærutstyr og innredning er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

I nisje på kjøkken er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran, reduksjonsventil og vannmåler.

Synlige vannføringer i: Kobber/metall.

Vurdering av avvik:

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

Irring på kobber/metallrør registret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



! TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:

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

Det drypper fra avløpsrør i nisje på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Utettheter i nisje må utbedres for å lukke TG3 avviket.

Kostnadsestimat gitt kun for tetting av lekkasje i nisje på kjøkken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Aggregat er plassert på kaldt loft.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter. Alder ukjent
Bereder er plassert i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for strakstiltak siden bereder fungerer, men ut i fra at forventet brukstid er oppnådd eller nært forestående vil det være påregnelig med reparasjon utskifting.

Lekkasjevarsler anbefales montert.



! TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Oppvarming med: Vedfyring og strøm.

Hovedsakelig ved hjelp av: Ildsted, panelovner og luft-til-luft varmepumpe.

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El-anlegg med skru- og automatsikringer.

Strømmåler med fjernavlesning.

I hovedsak åpent ledningsnett.

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring for:

- **Demontert gammel utelampe og fjernet kabel.**

- **Lagt opp ny kurs til loft, komplett med ny jordfeilautomat og stikk på loft til ventilasjonsaggregat. Lagt opp ny kurs til sikk ute på sørsiden, hentet fra ny kurs på loft. Montert display for styring av ventilasjonsaggregat.**

- **Montert ny utelampe og ny bryter. Utført sluttkontroll.**

Det er ellers ikke fremvist samsvarserklæringer/dokumentasjon på tidligere arbeider.

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen, med risiko for at det utført ufaglært arbeid eller arbeider utenfor godkjent el-virksomhet. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register.

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

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Anlegget er av eldre dato og vil kunne ha begrenset kapasitet ifht. dagens brukskrav. Ved endret bruksmønster, modernisering av kjøkken eller bruk/montering av strømkrevende produkter etc. må det påregnes at det vil kunne være behov oppgradering av det elektriske anlegget.

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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



Ikke tilstrekkelig festet strømkabel.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

TG 10 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør.

Takvann bør ledes bort fra konstruksjonen da dette gir økt belastning på punktfundamentene. Dette kan føre til skader på fundamentering og øke fuktpåkjenning i kryperom.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Punktfundamentering med bæredragere i betong.

Boligen ligger i område med usikre radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon. Boligen er fundamentert på pilarer med god gjennomlufting, og risiko for radoninntrengning vurderes som lav. Radonmålinger vurderes derfor ikke som relevante ved gjeldene boenhet.



TG 10 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt.

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

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vann og avløp fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vann- og avløpsanlegg.

Bygninger på eiendommen

Felles garasjeanlegg



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeår er hentet fra ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert, se "Konstruksjoner".

Beskrivelse

Felles garasjeanlegg oppført i 2007.

Fundamentert på støpt plate på grunn med støpt sokkelmur. Yttervegger som bindingsverkskonstruksjon i tre kledd med liggende utvendig trekledning. Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med metall taksteinsplater, takrenner og beslag. Malt leddport med el. portåpner.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
108 m²/98 m²

Rekkehus: Kjøkken, Stue, 2 Gang, Vindfang, 2 Bod, 3 Soverom, Bad, Toalettrom, Omklingsrom

Andre bygg: Felles garasjeanlegg
Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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 2 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		2 750 000
Tillegg for andel fellesformue	+	67 036
Frdrag for andel felles gjeld	-	605 766
Konklusjon markedsverdi		2 200 000

Markedsvurdering

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

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

Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

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

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkl. betjening av fellesgjeld.	Kr.	87 156
Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks. våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.)	Kr.	20 000
Offentlige avgifter, estimert (vann- og avløp).	Kr.	17 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	124 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 200 000

Felles garasjeanlegg

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

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 320 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 300 000
--	------------	------------------

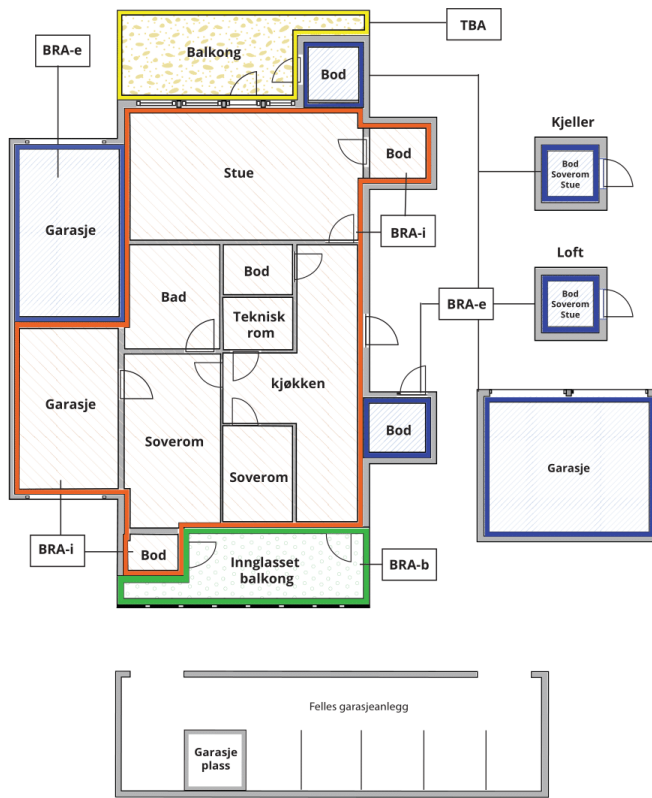
Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	49	10		59	16
2. etasje	49			49	
SUM	98	10			16
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken, stue, gang m/trapp, vindfang	Vedbod, utvendig bod	
2. etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, gang m/trapp, omklingsrom		

Kommentar

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

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

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

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,38 m.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,41 m.

I åpent areal (TBA) er følgende medtatt:

Overbygget tram ved inngangsparti på ca.1 m².

Terrasseplattning mot vest med adkomst fra stue på ca. 15 m².

I tillegg til medregnet areal er det:

Liten redskapsbod tilliggende utvendig bod. Bod var ikke tilgjengelig for oppmåling på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest for rekkehus er gitt 14.03.1975. Ferdigattest for garasjeanlegg er gitt den 05.11.2007.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Felles garasjeanlegg

Bruksareal BRA m²

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Kenneth Johnsrud Aure	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	132	176		0	6843.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vangsveien 37

Hjemmelshaver

Haugbo Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUGBO BORETTSLAG	954835502		Ringbo BBL	Brevig Ola

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
162	67 036 31.12.2025	605 766 09.02.2026

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via private stikkveier i borettslaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via private stikkledninger i borettslaget

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via private stikkledninger i borettslaget.

Regulering

Boligbebyggelse - nåværende.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo			Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

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.

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Solveig Sjøstad

Dato utkjørt: 09.02.26 Side 1 av 2

Haugbo Borettslag	Vår ref.: 137/162	Fødselsdato eier: 01.04.1967
Vangsveien 37	Type: BORETTSLAG	
3514 HØNEFOSS	Eiere: Ola Brevig	
Organisasjonsnr: 954 835 502	Andelsnr: 162	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 263

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	3 380
	Renter	2 294
	Avdrag	1 589

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	605 766	Gjeld siste årsoppg.: 611 337
Klient ajourf. lån:	26 703 902	Klient gj. s. årsoppg.: 26 944 990

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22808648982, SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 09.02.2026: 4.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36.63
Saldo per 09.02.2026: 5 527 670
Andel av saldo: 125 393
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.03.2044)

Lånenummer: 11531549, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 09.02.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 09.02.2026: 16 444 276
Andel av saldo: 373 031
Første termin/første avdrag: 01.08.2017 (siste termin 01.02.2047)

Lånenummer: 22808201686, SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 09.02.2026: 4.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 37
Saldo per 09.02.2026: 4 731 956
Andel av saldo: 107 342
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2044)

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sindre Prestmo Larsen
Adresse: EIKEMYRVEIEN 18
Postnr/-sted: 3514 HØNEFOSS
Telefon: Mob.: 94176116
E-post: sindre75@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 09.02.2026

Utestående saldo: 7 263

Felleskostnader:	7 263	Restanse:	7 263
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Solveig Sjøstad

Dato utkjørt: 09.02.26 Side 2 av 2

Haugbo Borettslag	Vår ref.: 137/162	Fødselsdato eier: 01.04.1967
Vangsveien 37	Type: BORETTSLAG	
3514 HØNEFOSS	Eiere: Ola Brevig	
Organisasjonsnr: 954 835 502		

6: Ligning - 2025

Annen formue:	67 036	Gjeld:	611 337	Andre inntekter:	3 641
		Utgifter:	28 778		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	40 900
Andelsnr:	162	Partialobligasjonsnr:	162

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1975		
Gårds/bruksnr:	132/177, 132/176, 132/179, 132/178		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	20522

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	88203302
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og Pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4	BTA	110
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern beboer				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlem Ringbo				

Fasiliteter:

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

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

Vedtekter

for **Haugbo borettslag** org nr 954 835 502

tilknyttet
RINGBO Ringerike og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.11.1973, 27.05.2009, sist endret den 11.05.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Haugbo borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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) Andelseier har ansvar for vedlikehold etter egne eller tidligere andelseiers tiltak utvendig eller utenomhus på egen andel av borettslagets eiendom dersom annet ikke er skriftlig avtalt. Godkjenning av tiltak alene fratår ikke andelseier ansvar.

(5) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold som skyldes feil eller mangler ved andelseiers egne tiltak (se pkt 6 om utbygging eller annen endring av boenheten).

(6) Utbygging eller annen endring av boenheten.

Andelseier skal skriftlig søke styret om å få gjøre fysiske utvendige endringer på boenheten herunder nærliggende uteareal. Dette gjelder blant annet tilbygg, terrasse, boder, hundehus, gjerder med mer. Det samme gjelder dersom innvendige endringer griper inne i fellesarealer, felles installasjoner etc. eller bærende elementer. Søknaden behandles av styret innenfor de rammer for utbygging som generalforsamlingen fastsetter med kvalifisert flertall. Det skal inngås egen avtale om utbygging mellom styret og andelseier.

Tiltaket skal ikke iverksettes før skriftlig godkjennelse og vilkår for gjennomføring (utbyggeravtale) er akseptert og returnert styret eller forretningsfører.

Andelseier med tilbygg (på bod eller leilighet) utover original bygningsmasse som utvider boarealet vil få et tillegg i felleskostnadene som følge av økt vedlikeholdsansvar knyttet til utvidelse av boarealet og boder for borettslaget.

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av terrasser, gjerder etc.

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

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

(9) Varmepumpe

I forbindelse med rehabilitering av boligene i 2015/16 ble det i alle 44 leilighetene montert varmpumpe av fabrikat TOSHIBA, type RAS 25.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter service og utskifting av varmpumpen, og borettslaget inngår kollektiv avtale om service med egnet leverandør. Andelseier er ansvarlig for at serviceleverandør får tilgang til leiligheten i forbindelse med vedlikehold og service.

For at varmpumpen skal fungere best mulig er det nødvendig med regelmessig rengjøring av inneenheten, noe som er den enkelte beboers ansvar. Hva som skal gjøres, og hvordan, framgår under punktet om vedlikehold i den utdelte brukerveiledningen fra leverandøren. Andelseier kan bli holdt økonomisk erstatningsansvarlig om dette ansvaret ikke følges opp.

(10) Balansert ventilasjon

I forbindelse med rehabilitering av boligene i 2015/16 ble det i alle 44 leilighetene montert balansert ventilasjon av fabrikat FLEXIT, type SPIRIT UNI 2.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold og utskifting av ventilasjonsanlegg. For at anlegget skal ha optimal effekt må filterelementer byttes jevnlig. Borettslaget inngår kollektiv avtale med leverandør som foretar bytte i alle leiligheter. Andelseier er ansvarlig for at serviceleverandør får tilgang til leiligheten i forbindelse med filterbytte, vedlikehold og service. Andelseier har ansvar for at anlegget er i døgkontinuerlig drift. Andelseier kan bli holdt økonomisk erstatningsansvarlig om dette ansvaret ikke følges opp.

(11) Markiser / solavskjerming

Andelseier kan velge å sette opp enkle markiser / solavskjerming som ikke er sjenerende for naboene. Utformingen skal ikke bryte med stilen i borettslaget og duk skal ha farge spesifisert av styret.

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

(13) 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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.

ORDENSREGLER FOR HAUGBO BORETTSLAG

1. Fellesområder skal behandles med forsiktighet. Det er ikke tillatt med kjøring eller parkering på fellesområdene. Med fellesområdene menes lekeplasser og beplantede felt.
2. Oppsetting av ting av permanent karakter som f.eks. gjerder, flaggstenger, drivhus e.l. er ikke tillatt uten godkjenning av styret.
3. Tørring av tøy på utestativer skal unngås på søn- og helligdager, samt offentlige høytidsdager.
4. Kjøring på de interne veiene bør begrenses til kjøring for nødvendig av- og pålessing.
5. Parkering av biler bør i størst mulig utstrekning skje i egen garasje, foran egen garasjedør eller på angitte parkeringsplasser. Parkering på de interne veiene er ikke tillatt uten godkjenning fra styret. Parkering i de tilfeller godkjenning er gitt, må skje på en måte som ikke er til hinder for nødvendig kjøring av offentlige kjøretøyer slik som brannbiler, sykebiler, søppelbiler og postverkets biler. De må heller ikke være til hinder for snøbrøyting. Garasjedør skal holdes lukket og låst.
6. Det er ikke tillatt å hensette campingvogner, tilhengere / båthengere og uregistrerte biler eller lignende på borettslagets områder uten at det foreligger godkjenning fra styret.
7. Det er ikke tillatt å la bilmotorer gå på tomgang slik at eksos kan trekke inn i leilighetene.
8. Det skal søkes om husdyrhold til styret.
9. Lufting av hunder bør skje slik at dette ikke er til sjenanse for naboene. Etterlatenskaper skal fjernes. Hunder skal ikke bindes ute dersom det er til sjenanse for andre borettsshavere. Det vises for øvrig til de generelle båndtvangbestemmelser.
10. Enhver borettsshaver er pliktig til å holde sin leilighet og sitt nærmiljø i orden. Ved fellesdugnader og andre arbeider styret igangsetter, plikter borettsshaverne å utføre pålegget innen de frister som er fastsatt av styret.
11. Virksomheten i de forskjellige leiligheter må ikke være av en slik art at det er til sjenanse for naboene. TV, radio og musikkanlegg må innstilles slik at dette heller ikke er sjenerende.

12. Elektriske apparater må være støyskjermet slik at de ikke forstyrrer radio- og TV-signaler.
13. All skade på fellesanlegg som skyldes uaktsomhet eller skjødesløshet skal i sin helhet erstattes av de ansvarlige. Tvistespørsmål avgjøres av styret.
14. Skader som oppstår i leilighetene skal omgående rapporteres til styret slik at nødvendige forholdsregler blir tatt.
15. Det skal være fri passasje på hagesiden slik at borettslaga i de midtre leilighetene også kan komme fram med trillebør, redskap og gressklipper.
16. Den som står som borettslaga er ansvarlig for at de personer som bebor leiligheten overholder ordensreglene.
17. Borettslaga plikter å rette seg etter de gjeldende vedtekter og ordensregler samt de direktiver som ellers måtte bli gitt av styret.
18. Dersom ordensreglene ikke blir overholdt viser styret til de bestemmelser som er gitt i husleiekontrakten med Ringbo BL.

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 6 725,- inkl. mva. (Lov om borettslag § 4-22, 2 ledd).

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

ANNONSERING:

Forkjøpsretten annonseres fortløpende.

Vi annonserer forkjøpsretten kun på vår hjemmeside – www.ringbo.no/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 6 725,- inkl. mva. (Lov om borettslag § 4-6).

BRUKSOVERLATING:

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

ANDRE OPPLYSNINGER:

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

Husdyrhold må alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting.

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

For å få ytterligere informasjon kontakt styreleder.

HVA DEKKES AV FELLESKOSTNADENE?

For opplysninger som ikke fremkommer i regnskap eller budsjett kontakt styreleder.

Hønefoss, januar 2026

Ringbo BBL

INNKALLING

Ordinær generalforsamling i
Haugbo Borettslag



Tid og sted

Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00
Aulaen på Vang Skole



HMS

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

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

VEDLIKEHOLDSPLAN

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

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

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

Haugbo Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

TID OG STED

Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00
Aulaen på Vang Skole

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkallingen
- 1.6 Godkjenning av sakslisten

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2025 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Grevling i Vangsveien

Det er flere år nå vært problemer med grevling i rundt Vangsveien 31-37, disse går også innom avfallsrommet i Vangsveien.

Forslag til vedtak: Er det et alternativ å sette inn dører til avfallsrommene?

Styrets innstilling: Styreleder anbefaler å eventuelt sette inn gitterdør til avfallsrommene, vi kan ikke ha en dør med terskel for disse vil bli ødelagt når det er tømning av avfallsdunker.

5.2 Ventilasjon

Forslag til generalforsamlingen

Vi ble gjort oppmerksom på dette under siste vedlikehold av filteret på anlegget.

Rens av ventilasjonsanlegget. For å sikre et godt inneklima, er det nødvendig og rens anlegget minimum hvert 10 år. Fordi det danner seg støv og smuss i rør og kanaler. Vi mener dette bør gjøres i inneværende år.

Styrets kommentar

Styret har allerede hatt dialog på dette med den som skal gjennomføre service på ventilasjonsanleggene. Det vil da ta noe mer tid hos den enkelte ved gjennomføring av servicen.

Men dette vil bli gjennomført ved neste service ila 2025.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling.

7. VALG

7.1 Valg av styremedlemmer

Det skal i år velges to styremedlemmer for en periode på to år, og følgende styremedlemmer er på valg: Marianne B. Gjerdalen og Thea Mathilde Brøgger Fjeldavli.

Valgkomiteens innstilling

Innledning

Begge medlemmer har satt seg villig til gjenvalg for 2 år. Valgkomiteen synes likevel det er viktig at vi har et så bredt utvalg som mulig, og har undersøkt om andre har lyst til å stille til valg mot disse 2. Vi har fått et medlem som kan tenke seg å stille som motkandidat.

Marit Høgalmen Uppstad stiller som motkandidat mot Thea Mathilde Brøgger Fjeldavli.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteens innstilling er at Marianne B. Gjerdalen og Thea Mathilde Brøgger Fjeldavli gjenvelges som styremedlemmer for en periode på to år.

7.2 Valg av varamedlemmer

Det skal i år velges tre varamedlemmer for en periode på ett år, og følgende varamedlemmer er på valg: Kiros Woldeab Teklehaimanot, Helge Grundstad og Ingunn Fossbråten.

Valgkomitéens innstilling

Som varamedlemmer for en periode på ett år velges Kiros Woldeab Teklehaimanot, Helge Grundstad og Ingunn Fossbråten.

7.3 Valg av valgkomité

Det skal i år velges en valgkomité for en periode på ett år, og følgende medlemmer har vært valgkomité i foregående periode: Kiros Woldeab Teklehaimanot, Helge Grundstad og Ingunn Fossbråten.

Valgkomitéens innstilling

Som valgkomité for en periode på ett år velges Kiros Woldeab Teklehaimanot, Helge Grundstad og Ingunn Fossbråten.

7.4 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Det skal i år velges én delegat til Ringbo BBL sin generalforsamling. Årets generalforsamling finner sted onsdag 14.05.2025.

Hønefoss, 2025

Styret i Haugbo Borettslag

Haugbo Borettslag - Årsmelding 2024

Kort om borettslaget

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Haugbo Borettslag ligger i Ringerike kommune og har orgnr. 954835502.

Det er 44 andeler i borettslaget.

Styrets representanter

Styret har siden ordinær generalforsamling bestått av følgende personer

STYRELEDER, Sindre Prestmo Larsen
STYREMEDLEM, Thea Mathilde Brøgger Fjeldavli
STYREMEDLEM, Marianne B. Gjerdalen
STYREMEDLEM, Tor Ove Kjexrud
VARAMEDLEM, Ingunn Fossbråten
VARAMEDLEM, Helge Grundstad
VARAMEDLEM, Kiros Woldeab Teklehaimanot

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Ringbo BBL.

Revisor er Ernst & Young, Postboks 316, 3502 HØNEFOSS.

Forsikring

Bygningsforsikring

Selskapets eiendom er fullverdiforsikret (herunder også styreansvarsforsikring) i Gjensidige Forsikring AS. Polisenummer: 88203302

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

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

Skadedyrforsikring

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

Innboforsikring

Den enkelte boligeier må selv tegne forsikring for sitt innbo.

HMS

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

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

Økonomi

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

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

Styrets arbeid i perioden

I løpet av året har styret arbeidet aktivt med flere viktige oppgaver for å ivareta og forbedre borettslagets drift og sikkerhet.

Det har blitt bestilt og fulgt opp takrehabilitering, en større investering som skal sikre god bygningsmasse og redusere fremtidige vedlikeholdskostnader. Prosessen har blitt nøye fulgt opp av styret for å sikre kvalitet i leveransen og fremdrift i henhold til avtalt plan.

Styret har avholdt jevnlig styremøter gjennom året, hvor innkomne saker fra beboere og andre relevante henvendelser har blitt behandlet og fulgt opp.

I tillegg har styret kjøpt inn, programmert og delt ut nye røykvarslere til samtlige boenheter, som et ledd i arbeidet med brannsikkerhet. Dette tiltaket bidrar til økt trygghet for alle beboere.

Styrets planer for året

Styret vil i året som kommer følge opp flere sentrale oppgaver for å sikre god drift og vedlikehold av borettslaget.

Arbeidet med takrehabilitering vil fortsatt følges tett, med fokus på fremdrift, kvalitet og kommunikasjon med leverandør og beboere.

Det vil også bestilles rens av ventilasjonskanaler, i forbindelse med filterskift og service på både ventilasjonsanlegg og varmepumper. Målet er å sikre god luftkvalitet og effektiv drift av tekniske anlegg i alle boenheter.

Styret vil fortsette det tradisjonelle styrearbeidet i borettslaget med regelmessige møter og behandling av innkomne saker fra beboerne.

I tillegg vil styret sørge for praktisk organisering og informasjonsflyt, blant annet gjennom oppdatering og oppfølging av gressklippelister, søppelromlister og annen beboerinformasjon via HaugboInfo.

Diverse

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2025

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	2 129 069	1 955 147
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-319 540	831 429
Endring anleggsmidler	53 478	53 478
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 296 109	-710 985
B. Årets endringer i disponible midler	1 030 047	173 922
C. Disponible midler pr. 31.12	3 159 116	2 129 069
Omløpsmidler	3 585 654	2 590 236
- Kortsiktig gjeld	426 538	461 167
Disponible midler	3 159 116	2 129 069

Resultatregnskap Haugbo Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 582 452	1 791 972	1 576 556	1 807 980
Innkrevde renter lån		1 161 504	661 008	1 161 445	1 230 353
Innkrevde avdrag lån		603 456	735 744	603 497	669 607
Andre driftsinntekter	1	9 600	9 600	9 400	9 600
SUM INNEKTER		3 357 012	3 198 324	3 350 898	3 717 540
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	143 000	137 000	137 000	143 000
Arbeidsgiveravgift	2	20 163	19 317	20 000	20 000
Revisjonshonorar	3	7 205	6 875	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		117 498	111 906	118 000	123 000
Konsulentbistand		48 100	6 700	5 000	75 000
Kontingent til Ringbo		13 200	13 200	13 200	13 200
Vedlikehold eiendom	4	1 121 382	273 636	400 000	176 000
Avsetning langsiktig vedlikehold		0	0	125 000	100 000
Vintervedlikehold		79 500	88 450	100 000	100 000
Sommervedlikehold		176	0	0	1 000
HMS		13 624	13 000	18 000	18 000
TV/Internett		342 672	328 152	350 000	360 000
Forsikringer		171 942	154 002	175 000	189 000
Kommunale avgifter	5	350 902	319 411	344 000	375 000
Strøm		45 779	48 709	60 000	50 000
Ladeanlegg		0	3 599	10 000	5 000
Avskrivninger	7	53 478	53 478	0	0
Andre driftskostnader	6	73 919	66 526	64 000	61 000
SUM KOSTNADER		2 602 540	1 643 961	1 946 200	1 817 200
DRIFTSRESULTAT		754 472	1 554 363	1 404 698	1 900 340
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		69 909	70 545	10 000	0
Utbytte		16 280	15 047	0	0
Rentekostnader		-1 160 200	-808 527	-1 028 917	-1 230 733
NETTO FINANSPOSTER		-1 074 011	-722 934	-1 018 917	-1 230 733
ÅRETS RESULTAT		-319 540	831 429	385 781	669 607
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-319 540	831 429	0	0
SUM DISPONERINGER		-319 540	831 429	385 781	669 607

Balanse Haugbo Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7	610 000	610 000
Bygninger	7	9 619 680	9 619 680
Andre anlegg	7	5 567 104	5 567 104
Andre driftsmidler		160 434	213 912
Finansielle anleggsmidler			
SUM ANLEGGSMIDLER		15 957 218	16 010 696
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20 588	2 324
Andre fordringer		191 713	194 939
Bankinnskudd			
Driftskonto		707 653	1 085 364
Sparekonto		648 824	1 307 609
Sparekonto		2 016 876	0
SUM OMLØPSMIDLER		3 585 654	2 590 236
SUM EIENDELER		19 542 872	18 600 932

Balanse Haugbo Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital	8	-7 438 153	-7 118 613
SUM EGENKAPITAL	8	-7 433 753	-7 114 213
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	9	24 714 487	23 418 378
Borettsinnskudd	10	1 835 600	1 835 600
Sum langsiktig gjeld		26 550 087	25 253 978
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 999	0
Leverandørgjeld		71 811	190 514
Påløpte ikke forfalte renter		339 258	261 299
Annen kortsiktig gjeld		8 469	9 354
Sum kortsiktig gjeld		426 538	461 167
SUM GJELD		26 976 625	25 715 145
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		19 542 872	18 600 932
Pantstillelser	11	26 550 087	25 253 978

Sted: _____, dato: _____

Sindre Prestmo Larsen
STYRELEDER

Thea Mathilde Brøgger Fjeldavli
STYREMEDLEM

Tor Ove Kjøxrud
STYREMEDLEM

Marianne B. Gjerdalen
STYREMEDLEM

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført til anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Aksjer og andeler

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3611 Strøm elbil	9 600	9 600
Sum	9 600	9 600

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5330 Honorar til styret og andre komiteer	143 000	137 000
5400 Arbeidsgiveravgift	20 163	19 317
Sum	163 163	156 317

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	7 205	6 875
Sum	7 205	6 875

Revisjonshonoraret gjelder lovpålagt revisjon. Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	185 052	20 265
6602 Ventilasjon	78 956	73 213
6607 Vedlikehold garasjer	3 993	1 825
6610 Brannvarslingsanlegg	639	0
6614 Vedlikehold maling	224 381	9 395
6615 Vedlikehold fasade	0	4 225
6617 Vedlikehold tak	525 036	28 932
6618 Vedlikehold rør	40 670	0
6619 Vedlikehold uteanlegg	27 425	75 095
6622 Vedlikehold elektro	35 230	60 686
Sum	1 121 382	273 636

Note 5 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7761 Eiendomsskatt	103 296	85 367
7762 Renovasjon	228 246	211 744
7763 Feieavgift	19 360	22 300
Sum	350 902	319 411

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6380 Kaffe, te og møteservering	155	0
6450 Containerleie/avfallshåndtering	30 390	44 152
6500 Mindre anskaffelser inventar, verktøy etc	15 805	2 350
6609 Andre driftskostnader	0	1 175
6800 Kontorrekvisita	0	44
6825 Kopiering	330	132
6900 IT- og telefonkostnader	449	465
6940 Porto	1 276	2 068
7570 Skadesaker	20 000	10 000
7770 Bankomkostninger	5 514	6 140
Sum	73 919	66 526

Note 7 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Sjøppelhus	Garasjer	Støttemur gar.	Påkostning bygg	Infrastruktur til elbilading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 794 680	148 125	5 285 101	133 878	3 825 000	267 390
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 794 680	148 125	5 285 101	133 878	3 825 000	267 390
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	106 956
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 794 680	148 125	5 285 101	133 878	3 825 000	160 434
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	53 478
Anskaffelsesår :	1976	2005	2007	2008	2015	2022
Antatt levetid i år :						5

	Snøfreser	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 990	610 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 990	610 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 990	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	610 000
Anskaffelsesår :	2010	1976
Antatt levetid i år :	5	

Tomt og bygninger avskrives ikke. Bygninger holdes løpende vedlike og de anses ikke å være utsatt for verdiforringelse.

Andre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 8 - Spesifikasjon egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01	-7 114 213	-7 945 642
Årets resultat	-319 540	831 429
Sum egenkapital 31.12	-7 433 753	-7 114 213

Negativ egenkapital og positive disponible midler

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital.

Eiendom i boligselskapet er bokført til anskaffelseskost med tillegg for eventuelle etterfølgende påkostninger. Styret vurderer at virkelig verdi for eiendom, som vil fremkomme ved et eventuelt salg, er vesentlig høyere enn bokførte verdier og at den reelle egenkapitalen dermed er intakt.

Den negative bokførte egenkapitalen er uten betydning for videre drift i boligselskapet.

Videre har boligselskapet disponible midler som anses å være tilstrekkelig for å dekke de kortsiktige forpliktelsene.

Note 9 - Gjeld til kredittinstitusjon

Kreditor:	SpareBank 1 Ringerike Hadeland	Den Norske Stats Husbank	SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Lånenummer:	22808201686	11531549	22808648982
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2017	2015
Rentesats:	5.44 %	4.705 %	5.69 %
Beregnet innfridd:	30.06.2044	01.02.2047	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	5 100 000	21 400 000	29 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	17 567 136	5 851 242
Avdrag i perioden:	155 140	435 153	158 598
Opptak i perioden:	2 045 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	1 889 860	17 131 983	5 692 644

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11531549	12	391 315	4 695 780
	32	388 632	12 436 224
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808201686	12	43 167	518 004
	32	42 871	1 371 872
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808648982	12	130 027	1 560 324
	32	129 135	4 132 320

Note 10 - Borettsinnskudd

	Antall	Å kr	Totalt
Innskudd	12	43 900	526 800
Innskudd	32	40 900	1 308 800
Sum innskudd			1 835 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	26 550 087	25 253 978
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	15 796 784	15 796 784

Pantsatt gjeld overstiger verdi av bokført verdi av eiendeler

Bokført verdi av pantsatte eiendeler er lavere enn den bokførte pantesikrede gjelden.

Eiendom i borettslaget er bokført til anskaffelseskost med tillegg for eventuelle etterfølgende påkostninger.

Styret vurderer at virkelig verdi for eiendom, som vil fremkomme ved et eventuelt salg, er vesentlig høyere enn bokførte verdier og at den reelle egenkapitalen dermed er intakt.

Resultat og balanse med noter for Haugbo Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Haugbo Borettslag

Styreleder	Sindre Prestmo Larsen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Thea Mathilde Brøgger Fjeldavli (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Tor Ove Kjexrud (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Marianne B. Gjerdalen (sign.)	05.03.2025



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Arnemannsveien 3
3510 Hønefoss

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Haugbo Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugbo Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Hønefoss, 11. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Håvard Norstrøm
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Norstrøm, Håvard

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-227067

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-11 23:01:27 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Valgkomiteens forslag til valg av nye styremedlemmer i Haugbo borettslag 2025.

Valgkomiteen har bestått av:

Ingunn Fossbråten	Vangsveien 24
Kiros Woldeab Teklehaimanot	Eikemyrveien 12
Helge Grundstad	Vangsveien 4

Følgende styremedlemmer er på valg:

Marianne B. Gjerdalen	Vangsveien 22
Thea Mathilde Brøgger Fjeldavli	Eikemyrveien 6

Begge medlemmer har satt seg villig til gjenvalg for 2 år.

Valgkomiteen synes likevel det er viktig at vi har et så bredt utvalg som mulig, og har undersøkt om andre har lyst til å stille til valg mot disse 2.

Vi har fått et medlem som kan tenke seg å stille som motkandidat.

Marit Høgalmen Upstad	Eikemyrveien 22
------------------------------	------------------------

Hun stiller da som motkandidat mot;

Thea Mathilde Brøgger Fjelavli	Eikemyrveien 6
---------------------------------------	-----------------------

Varamedlemmer og valgkomite.

Sittende varamedlemmer og valgkomite sier seg villig til å sitte 1 år til.

Ingunn Fossbråthen
Kiros Woldeab Teklehaimanot
Helge Grundstad

Valgkomiteens er enstemmig i sitt forslag.

Helge Grundstad 26. mars

FULLMAKT

Generalforsamling i Haugbo Borettslag, Tirsdag 08.04.2025.

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

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

Fullmektigens navn: _____

Sted / Dato: _____ / _____

Navn eier (i blokkbokstaver): _____

Signatur eier: _____

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Haugbo Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Aulaen på Vang Skole.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Thomas Brekke valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble Thomas Brekke valgt.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Kjersti Eide Bryn signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte: 20

Antall fullmakter: 0

Totalt antall stemmer: 20

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

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

4. BUDSJETT

Budsjett for 2025 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Grevling i Vangsveien

Det er flere år nå vært problemer med grevling i rundt Vangsveien 31-37, disse går også innom avfallsrommet i Vangsveien.

Vedtak:

Det settes inn gitterdør til avfallsrommet i Vangsveien. Styret ser an behovet for evt. dør til avfallsrommet i Eikemyrveien.

5.2 Ventilasjon

Forslag til generalforsamlingen

Vi ble gjort oppmerksom på dette under siste vedlikehold av filteret på anlegget.

Rens av ventilasjonsanlegget. For å sikre et godt inneklima, er det nødvendig og rens anlegget minimum hvert 10 år. Fordi det danner seg støv og smuss i rør og kanaler. Vi mener dette bør gjøres i inneværende år.

Styrets kommentar

Styret har allerede hatt dialog på dette med den som skal gjennomføre service på ventilasjonsanleggene. Det vil da ta noe mer tid hos den enkelte ved gjennomføring av servicen.

Men dette vil bli gjennomført ved neste service ila 2025.

Vedtak:

Saken ble tatt til orientering.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling.

Vedtak:

Det ble vedtatt kr 137.000,- til intern fordeling, samt kr 2.500,- til hvert valgkomiteemedlem, for foregående periode.

7. VALG

7.1 Valg av styremedlemmer

Det skal i år velges to styremedlemmer for en periode på to år, og følgende styremedlemmer er på valg: Marianne B. Gjerdalen og Thea Mathilde Brøgger Fjeldavli.

Valgkomiteens innstilling

Innledning

Begge medlemmer har satt seg villig til gjenvalg for 2 år. Valgkomiteen synes likevel det er viktig at vi har et så bredt utvalg som mulig, og har undersøkt om andre har lyst til å stille til valg mot disse 2. Vi har fått et medlem som kan tenke seg å stille som motkandidat.

Marit Høgalmen Uppstad stiller som motkandidat mot Thea Mathilde Brøgger Fjeldavli.

På møte ønsket Marit Høgalmen Uppstad å trekke sitt kandidatur og gi sin støtte til gjenvalg av sittende styremedlemmer. Det ble derfor ikke gjennomført kampvotering mellom Marit og Thea.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteens innstilling er at Marianne B. Gjerdalen og Thea Mathilde Brøgger Fjeldavli gjenvelges som styremedlemmer for en periode på to år.

Vedtak:

Som styremedlemmer for en periode på to år ble Marianne B. Gjerdalen og Thea Mathilde Brøgger Fjeldavli valgt.

7.2 Valg av varamedlemmer

Det skal i år velges tre varamedlemmer for en periode på ett år, og følgende varamedlemmer er på valg: Kiros Woldeab Teklehaimanot, Helge Grundstad og Ingunn Fossbråten.

Valgkomitéens innstilling

Som varamedlemmer for en periode på ett år velges Kiros Woldeab Teklehaimanot, Helge Grundstad og Ingunn Fossbråten.

Vedtak:

Som varamedlem for en periode på ett år ble Kiros Woldeab Teklehaimanot, Helge Grundstad og Ingunn Fossbråten valgt.

7.3 Valg av valgkomité

Det skal i år velges en valgkomité for en periode på ett år, og følgende medlemmer har vært valgkomité i foregående periode: Kiros Woldeab Teklehaimanot, Helge Grundstad og Ingunn Fossbråten.

Valgkomitéens innstilling

Som valgkomité for en periode på ett år velges Kiros Woldeab Teklehaimanot, Helge Grundstad og Ingunn Fossbråten.

Vedtak:

Som valgkomite for en periode på ett år ble Kiros Woldeab Teklehaimanot, Helge Grundstad og Ingunn Fossbråten valgt.

7.4 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Det skal i år velges én delegat til Ringbo BBL sin generalforsamling. Årets generalforsamling finner sted onsdag 14.05.2025.

Vedtak:

Marianne Gjerdalen ble valgt som delegat til Ringbo sin generalforsamling.

Protokoll for Haugbo Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Thomas Haraldseth Brekke (sign.)
Kjersti Eide Bryn (sign.)

09.04.2025

09.04.2025



Adresse

Vangsveien 37, 3514 HØNEFOSS

Dato for energimerking

03.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-265333

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

20378093

Gårdsnummer

132

Bruksnummer

176

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1975

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

98,0 m²

Oppvarmet bruksareal

98,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

134,46 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

149,03 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 227 kWh



Vangsveien 37, 3514 HØNEFOSS



Detaljering

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



Vangsveien 37, 3514 HØNEFOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 23: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>