Moderne 2-roms leilighet med stor vestvendt terrasse

Velkommen til Ole Nilsedalens vei 19







RINGBO BBL

Sandmoen Borettslag, Hallingby.

2-roms leilighet i 1. etasje med terrasse og garasjeplass .

Attraktiv 2– roms leilighet fra 2024 beliggende i 1. etasje med gangavstand til butikk, barnehage, skole og flotte turområder.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	Kr	1 390 000 ,-
Andel fellesgjeld	Kr	1 495 000,-
Omkostninger	Kr	7920,-
Totalpris inkl. omk.	**Kr**	**2 892 920.-**

BRA-i og totalt BRA	53 og 75
Ant. soverom	1
Eierform	Andel
Byggeår	2024
Etasje	1
Energimerking	B

Månedlige felleskostnader for leiligheten pr. august 2026:

De månedlige felleskostnadene er på : kr 8 491,- pr. mnd.

Disse fordeler seg slik:

Renter Fellegjeld:	6 395,-
Driftskostnader:	2 046,-
Fiberaksess:	50,-

Kjøper kan velge å ha inntil kr 1 495 000,- av kjøpesummen som lån via borettslaget, se punkt om lånevilkår.

Kontakt selger for avtale om visning.

Forkjøpsrett

Ringbos medlemmer kan melde uforpliktende interesse om forkjøpsrett innen 28.08.2026 kl. 14:00.

Informasjon om leilighet i Sandmoen Borettslag.

ADRESSE
Ole Nilsedalens vei 19

3525 Hallingby

BORETTSLAGETS EIENDOM

Gnr. 274, bnr. 432 i Ringerike kommune

Pris

Prisantydning	**kr**	**1 390 000**
Andel Fellesgjeld	**kr**	**1 495 000**
Omkostninger*	**kr**	**7 920**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	**Kr**	**2 892 920**
Felleskostnader pr. mnd**	**kr**	**8 491**

***Omkostninger**

Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 260 Grunnboksutskrift

Kr 1 350 Sum omkostninger + gebyr for forhåndsavklart forkjøpsrett, kr 6 570,- som kommer i egen faktura fra Ringbo BBL.

**** Felleskostnader**

Kr 8 491,- pr. mnd.

Dette inkluderer renter fellesgjeld, driftskostnader og fiberaksess.

Renter fellesgjeld: kr 6 395,-

Driftskostnader: kr 2 046,-

Fiberaksess: kr 50,-

Det er viktig å være klar over at fellesutgiftene påvirkes av renteendringer gjennom året og derfor vil øke hvis renten øker. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Borettslagets bygg er forsikret gjennom Gjensidige, mens innboforsikring tegnes av kjøper.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi.

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22808214133, SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 11.08.2026: 5,09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 11.08.2026: 14 517 000

Andel av saldo: 1 495 000

Neste avdrag: 30.12.2044 (siste termin 30.06.2074)

Ut ifra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2044 utgjøre ca. kr 1 803,00 per måned for denne boligen.

Borettslaget har ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld, og den enkelte andelseier betjener direkte sin valgte andel i fellesgjeld på IN-lån via sine felleskostnader. Ringbo justerer den delen av felleskostnader som går til betjening av IN-lån kvartalsvis i forhold til rente på lån. Videre avregnes innbetalte felleskostnader mot faktiske lånekostnader 2 ganger årlig, og andelseier krediteres tilgodehavende eller faktureres utestående basert på denne avregningen. Avregninger knyttet til borettslagets IN-lån følger eier av leiligheten på avregningstidspunktet. Andelseier har anledning til å nedbetale på IN-lån i forbindelse med forfall på lånet. Långiver tar et gebyr på kr 1 000,- pr. innbetaling. Kontakt Ringbo BBL for mer informasjon om nedbetaling. Oppgitt fellesgjeld er beregnet med grunnlag i siste innbetaling/nedbetaling på lånet.

Andre utgifter:

Kommunalt gebyr på vann- og avløp betales med månedlig a konto på kr. 572,- Avregning av faktisk forbruk foretas minst én gang per år.

SELGER

Ringbo Bolig AS
Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss

Org.nr: 926 410 032

Leiligheten som selges er andel nr. 2 i Sandmoen Borettslag, org. nr. 933 951 901. Borettslaget er tilknyttet Ringbo BBL som også er forretningsfører. Innskudd: kr 1 495 000,-

Forretningsfører

Ringbo BBL

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

BESKRIVELSE

Sandmoen Borettslag består av én lavblokk med til sammen 9 borettslagsandeler. Blokken har heis i felles oppgang, samt tilhørende garasjer og boder. Bygningen ble oppført i 2024 og holder en gjennomgående god standard. Tomten består av grønne plener og asfalterte internveier. Det er gangavstand til matbutikk, idrettsplass, barnehage og barne- og ungdomsskole.

Leiligheten har en skjermet, overbygd terrasse på 13 m^2 med utsikt mot vest.

- Parkering i garasje
- Gangavstand til det du trenger i hverdagen

Areal

Leiligheten:

BRA-i: 53 m^2

BRA: 75 m^2

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

Antall soverom: 1.

Eierform:

Andel.

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen.

Boligtype:

Andelsleilighet.

Etasje:

1. Etasje.

Parkering:

Det medfølger en garasjeplass i garasjerekke.

Gjesteparkering på borettslagets område.

Borettslagets eiendom:

Gnr. 274, Bnr: 432 i Ringerike Kommune.

Tomteareal er 1 945,5 m^2 på eiet tomt.

Tomten er opparbeidet med grønne plener og asfalterte internveier. Det medfølger garasjeplass til andelen.

Vedtekter/ husordensregler

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler som gjelder for borettslaget.

Regnskap for 2025 kan fås ved henvendelse til selger/ forretningsfører.

Byggeår: 2024.

STANDARD

Velkommen til Ole Nilsedalens vei 19!

Leiligheten ligger i første etasje i en lavblokk, bygget i 2024.
Leiligheten har god standard med delikate farge- og materialvalg. I alle oppholdsrom er det malte, slette flater i behagelige farger. Leiligheten har fliser med varmekabler i entré og parkett i stue/kjøkken og soverom. Kjøkkeninnredning med glatte MDF-fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenvask i kompositt og integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys skap.

Innhold:

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

Entré, 1 soverom, bad, vaskerom/teknisk bod og åpen stue/kjøkken løsning.

Overbygget terrasse på 13 m^2. Leiligheten disponerer garasjeplass på 17 m^2 og bod på 5 m^2.

Byggemåte:

Bygget utvendig / leiligheten:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning og yttervegg i oppgang, kledd med teglstein.

Bygningen har vinduer og terrassedør med malte trekarmer og 3-lags glass.

Ytterdør til leilighet som brann- og lyddør i hvitmalt glatt utførelse.

Overbygget veranda mot vest med adkomst fra stue. Oppført som trekonstruksjon med gulv av terrassebord og trepanel på vegger og i himling. Rekkverk i stål med glassfelter. Utebelysning og dobbel stikkontakt på vegg.

Boder:

Frittliggende felles bodbygning. Oppført som uisolert trekonstruksjon på støpt plate på mark. Ringmur avlettklinkerblokker. Vegger av bindingsverk kledd utvendig med liggende bordkledning. Boddør med profilert dørblad. Tilnærmetflat takkonstruksjon med énsidig fall, tekket med asfaltpapp. Takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Innlagt strøm medstikkontakt og innvendig belysning. Elektrisk avtrekksvifte.

Garasje:

Garasjebygning med 3 garasjeplasser. Oppført som uisolert, vindtettet trekonstruksjon på støpt plate på mark. Ringmur avlettklinkerblokker. Vegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende bordkledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon med énsidig fall, tekket med asfaltpapp. Takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Leddport i metall med elektrisk portåpner.

Innlagt strøm med stikkontakt. Innvendig belysning.

INNVENDIG

Innvendige overflater i leilighet

Leiligheten har fliser i entre og parkett på øvrige gulv.

Vegg og himling består av malte, slette flater.

Våtrom: Flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt slett himling på baderom. Vaskerom/teknisk bod med skyvedør fra bad. Flislagt gulv med sokkelflis og fall til sluk, malt slett vegg og himling.

Felles trappeoppgang med fliser på gulv, malte vegger og systemhimling.

Trapp i betong med fliser på overflater i trinn og rekkverk i lakkert stål.

Heis mellom etasjer.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte MDF fronter og laminat benkeplate med kjøkkenvask i kompositt. Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys skap. Avtrekk fra ventilator over platetopp, tilkoblet ventilasjonsanlegget. Komfyrvakt.

Våtrom:

Bad med flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt slett himling. Utstyrt med vegghengt toalett med innbygd sisterne, servantinnredning og dusjhjørne. Avtrekksventilasjon tilkoblet balansert ventilasjon. Vaskerom/teknisk bod med skyvedør fra bad. Flislagt gulv med sokkelflis og fall til sluk, malt slett vegg og himling. Opplegg for vaskemaskin, v-v-bereder og aggregat for balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra rør-skap i vegg i vaskerom/teknisk. Synlig avløpsrør er i plast.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med integrerte ekspansjonskar, plassert i vaskerom/teknisk rom.
Leilighet har balansert ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkkensone, og tilluft til soverom og stue. Ventilasjonaggregat er plassert i vaskerom/teknisk bod.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.
Oppvarming med el. gulvvarme i entré og bad. Øvrig oppvarming med el. panelovner.
Fiber fra Altibox.
Porttelefon.

Ventilasjon:

Leilighet har balansert ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkkensone, og tilluft til soverom og stue. Ventilasjonaggregat er plassert i vaskerom/teknisk bod.

Innbo og løsøre:

Integrerte hvitevarer følger med.

Beliggenhet:

Eiendom beliggende sentralt på Hallingby i Sandmoen Borettslag. Gangavstand til matbutikk (KIWI), idrettsplass, barnehage og barne- og ungdomsskole. Kort vei til skog og mark med turstier og skiløyper. Hønefoss sentrum ligger om lag 15 minutters kjøretur unna.

Bebyggelse:

Borettslaget består av én lavblokk med heis i felles oppgang og tilhørende garasjer og boder. I borettslaget er det til sammen 9 borettslagsandeler. Bygningen er oppført i 2024. Denne leilighet ligger i 1. etasje og har internt bruksareal på 53 m^2 og overbygget terrasse mot vest på 13 m^2. Videre er det garasjeplass på ca. 17 m^2 i garasjerekke og bod på 5 m^2 i felles utvendig bodbygning.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid:

Barnehage og skole med kort avstand fra leiligheten.

Skolekrets: Hallingby.

Brukstillatelse/ Ferdigattest:

Det er gitt ferdigattest datert 03.09.2024. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer:

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer medfølger ved overdragelsen. Det gis ingen garantier når det gjelder tilstand, funksjonalitet og levetid.

Oppvarming

Oppvarming består av: Varmekabler i entré og bad/ vaskerom og strøm til øvrig oppvarming.

Denne boligen er energimerket:

B

Tv/ internett/bredbånd:

Altibox fra Viken Fiber. Aksess i felleskostnadene, den enkelte velger ønsket pakke.

Adgang til utleie:

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Radon:

Bygning er utført med radonsperre mot grunn.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunes reguleringsplan.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk. Interne veier tilhører borettslaget.

ADRESSE
Ole Nilsedalens vei 19

3525 Hallingby

BORETTSLAGETS EIENDOM

Gnr. 274, bnr. 432 i Ringerike kommune

FORKJØPSRETT
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn, søsken eller noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand. Den gjelder heller ikke ved skifte etter separasjon/skilsmisse eller overtakelse etter husstandsfelleskapsloven.

Frist for å melde uforpliktende interesse om bruk av forkjøpsrett er mandag 31. august 2026 kl. 14.

INFO OM KJØPS- OG LÅNEVILKÅR
Prisantydningen for boligen er kr 2 892 920,- men kjøper av kan velge å finansiere inntil kr 1 495 000 ved andel av felleslån i borettslaget. Ved valg av andel i fellesgjeld på leiligheten vil kjøpesummen som skal innbetales være kr 1 390 000,-
I tillegg kommer omkostninger. Se eget punkt.

Borettslagets felleslån som kjøper kan få en andel av finansieres gjennom Sparebank 1 Ringerike Hadeland.
Rente per 11.08.2026 er på 5,09 %. Nedbetalingstiden for felleslånet er 50 år, hvorav de 20 første årene er avdragsfrie. Deretter nedbetales felleslånet etter annuitetsprinsippet. Renten på felleslånet er flytende. Det vil si at renten endres i samsvar med den generelle renteutviklingen. Renter og avdrag på felleslånet betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Borettslaget kan på et senere tidspunkt vedta å binde renten dersom et flertall av eierne ønsker dette.

IN-ORDNING
Borettslaget har etablert IN-ORDNING (individuell nedbetaling av fellesgjelden), slik at hver enkelt andelseier som velger å finansiere deler av kjøpet gjennom andel av felleslånet i borettslaget kan nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld etter overtakelse, dog til bestemte tider hvert år. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. For de som velger og ikke ha fellesgjeld, gjør vi oppmerksom på at den fellesgjeld borettslaget tar opp, vil ha sikkerhet i hele eiendommen. Det er legalpant, lovfestet pant for utestående husleie/fellesutgifter i inntil 2 G. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter gjennom betaling av månedlige felleskostnader. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette. Som eier i tilknyttet borettslag til Ringbo BBL vil borettslaget bli forsikret i Borettslagenes Sikringsordning AS (SBS) når alle andeler er solgt, mot ekstra kostnader dersom noen av de andre eierne ikke betaler sine felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene, må boligen selges. SBS dekker de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fåes ved henvendelse til Ringbo BBL.

LEIE-TIL-EIE
I dette prosjektet hadde Ringbo Bolig AS opprinnelig inngått avtale med utbygger om at denne leiligheten skulle kunne tilbys medlemmene i tilbudet om Leie-til-Eie, selv om Ringbo Bolig nå ønsker å selge denne, kan det likevel være aktuelt med et leie-til-eie forhold dersom det skulle være ønskelig for interessenter.

Info om konseptet med Leie-til-Eie:
Mange har god nok inntekt til et boligkjøp, men har ikke tilstrekkelig egenkapital. Med modellen Leie-til-Eie, kan du som Ringbomedlem leie din egen bolig før du kjøper den.
• Lei boligen i inntil tre år før du kjøper den
• Du velger selv om du kjøper boligen i løpet av eller etter endt leieperiode
• Leien i leieperioden er på markedsnivå. Verdistigningen tilfaller leietaker/kjøper, og prisen for boligen er bestemt ved begynnelsen av leieperioden. Dersom prisene skulle synke i leieperioden, er du ikke nødt til å ta over boligen – det er kun en mulighet som du har. Ringbo inngår avtale med utbyggerne om å kjøpe leiligheter i boligprosjekter for så å leie disse ut igjen til medlemmer, som så gis mulighet (opsjon) til å kjøpe sin leide bolig.

OVERTAKELSE
Leilighetene er ledig for kjøper fra 01.10.2026

BORETTSLAGET
Når du kjøper en bolig i et borettslag blir du andelseier i selskapet og får borett til boligen. Denne er fritt omsettelig til markedspris. Andelseierne eier bygningen og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. Vedtektene har bestemmelser om forkjøpsrett og krav til styregodkjennelse av ny andelseier.

VEDTEKTER
Det er utarbeidet vedtekter for borettslaget. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Endring i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitt stemmer jf. brl §7-11 (3).

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler.

ADGANG TIL UTLEIE
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste årene før utleie. Maksimal utleie er normalt 3 år**.**

HEFTELSER
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst andelen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Kopi av grunnboksutskrift er vedlagt.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER
Eierforholdet reguleres av «Lov om borettslag».

Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

ENERGIMERKING
Leilighetene har nå Energimerke B. Se vedlagte energiattest.

KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI
Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig. Kommunale avgifter er dekket via borettslagets felleskostnader. Budsjett og borettslagets regnskap kan fremlegges ved behov.

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

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

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

Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges selger når avtale om kjøp inngås iht. Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper. Interessenter og kjøper godtar at selger bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

BUDGIVNING
Viktig informasjon om budgivning:

Alle bud skal inngis skriftlig til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Bud inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven som må har original signatur. Videre gyldig legitimasjon forelegges selger.

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til selger. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr.), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol, se budskjema. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart.

Konferer gjerne med selger før bud inngis. Selger skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Selger vil ikke akseptere bud med kortere akseptfrist enn kl. xx:00 dato xx.xx.2026. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at selger, så langt det er nødvendig og mulig, kan informere eventuelle andre interessenter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at selgeren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil ikke bli akseptert.

Selger skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal vil bli tilsendt kjøper uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

OPPGJØR:

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

Oppgjør og kontrakter blir håndtert av Kobbl Eiendom AS.

OVERTAKELSE
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på oppgjøravdelingens klientkonto.

KONTAKTPERSON
Ståle Strømsodd
Daglig leder Ringbo BBL
Telefon: 900 49 030
E-post: staale@ringbo.no

Ringbo Bolig AS
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Org.nr. 926 410 032




19




















OSO














Plastemballasje
HRA


ENTRÉ
BAD
BOD/ VASKEROM
STUE/ KJØKKEN
SOVEROM

Tilstandsrapport

Leilighet 1. etasje i lavblokk

Ole Nilsedalens vei 19, 3525 HALLINGBY

RINGERIKE kommune

gnr. 274, bnr. 432

Andelsnummer 2

Markedsverdi

1 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 14.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12123-1758 **Eiendomsverdi ref nr:** OK1558

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Rune Kristoffersen

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.

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Rapportansvarlig



Rune Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
rune@norm.as
916 57 101

Norsk takst NITO

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET
Eiendom beliggende sentralt på Hallingby i Sandmoen Borettslag.
Gangavstand til matbutikk (KIWI), idrettsplass, barnehage og barne- og ungdomsskole.
Kort vei til skog og mark med turstier og skiløyper.

BEBYGGELSEN
Lavblokk med 3 etasjer og felles trappeoppgang m/heis oppført i 2024.
Leilighet ligger i 1. etasje og har internt bruksareal på 53 m² og overbygget terrasse mot vest på 13 m².
Videre er det garasjeplass på ca 17 m² i garasjerekke og bod på 5 m² i felles utvendig bodbygning.

OM TOMTEN
Eiet tomt for borettslaget på 1 945,50 m² i flatt terreng.
Hovedsaklig opparbeidet med plen og asfalterte internveier.

SAMMENDRAG BESKRIVELSE AV BYGNINGSKONSTRUKSJON OG STANDARD:

Leilighet 1. etasje i lavblokk - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning og yttervegg i oppgang, kledd med teglstein.
Bygningen har vinduer og terrassedør med malte trekarmer og 3-lags glass.
Ytterdør til leilighet som brann- og lyddør i hvitmalt glatt utførelse.
Overbygget veranda mot vest med adkomst fra stue. Oppført som trekonstruksjon med gulv av terrassebord og trepanel på vegger og i himling. Rekkverk i stål med glassfelter. Utebelysning og dobbel stikkontakt på vegg.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i leilighet (egen beskrivelse for bad og vaskerom:
Gulv: Fliser med varmekabler i entre og parkett i stue/kjøkken og soverom.
Vegger: Malte slette flater.
Himling: Malte slette flater.
Innvendig dører type glatte dører med malt trekarm.
Fastmontert garderobeskap i soverom.

Felles trappeoppgang med fliser på gulv, malte vegger og systemhimling.
Trapp i betong med fliser på overflater i trinn og rekkverk i lakkert stål.
Heis mellom etasjer.

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt slett himling.
Utstyrt med vegghengt toalett med innbygd sisterne, servantinnredning og dusjhjørne.
Avtrekksventilasjon tilkoblet balansert ventilasjon.

Vaskerom/teknisk bod med skyvedør fra bad.
Flislagt gulv med sokkelflis og fall til sluk, baderomsplater og malt himling.
Opplegg for vaskemaskin, v-v-bereder og aggregat for balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte MDF fronter og laminat benkeplate med kjøkkenkum i kompositt.
Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys skap.
Avtrekk fra ventilator over platetopp, tilkoblet ventilasjonsanlegget.
Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra rør-skap i vegg i vaskerom/teknisk. Synlig avløpsrør er i plast.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med integrerte ekspansjonskar, plassert i vaskerom/teknisk rom.

Leilighet har balansert ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkkensone, og tilluft til soverom og stue. Ventilasjonaggregat er plassert i vaskerom/teknisk bod.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.

Oppvarming med el. gulvvarme i entre og bad. Øvrig oppvarming med el. panelovner.

Fiber fra Altibox.
Porttelefon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	53 m²
Totalpris	2 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet 1. etasje i lavblokk

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

Utvendig bod

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

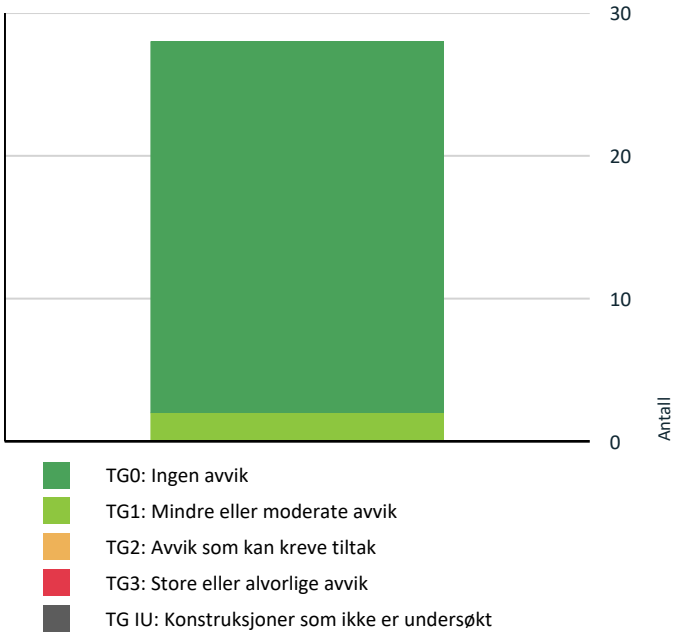
Garasje

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet 1. etasje i lavblokk

Tilstandsrapport

LEILIGHET 1. ETASJE I LAVBLOKK



Byggeår
2024

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

Vedlikehold
Tilnærmet ny leilighet. Eventuelt behov for vedlikehold og utbedringer er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdeler i rapporten.

UTVENDIG

TG 0 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning og yttervegg i oppgang, kledd med teglstein utvendig.

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har vinduer og terrassedør med malte trekarm og 3-lags glass.

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør til leilighet som brann- og lyddør i hvitmalt glatt utførelse.
Porttelefon for hoveddør til felles inngang 1. etasje.

TG 0 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overbygget veranda mot vest med adkomst fra stue. Oppført som trekonstruksjon med gulv av terrassebord og trepanel på vegger og i himling. Rekkverk i stål med glassfelter. Utebelysning og dobbel stikkontakt på vegg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater på gulv i leilighet (egen beskrivelse for bad og vaskerom: Fliser med varmekabler i entre og parkett i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater på vegger og himling i leilighet (egen beskrivelse for bad og vaskerom: Malte slette flater med normal slitasje, det vil si noe merker etter innfesting etc. må påregnes .

TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i tre, utført etter gjeldene krav for brann og lyd.

Radon

Beskrivelse

Bygning er utført med radonsperre mot grunn.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte dører i hvit utførelse med malt trekarm.

TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

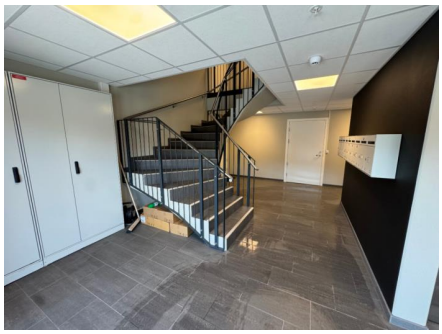
Beskrivelse

Ikke registrert skadedyr.

Felles trappeoppgang

Beskrivelse

Felles trappeoppgang med fliser på gulv, malte vegger og systemhimling.
Trapp i betong med fliser på overflater i trinn og rekkverk i lakkert stål.
Heis mellom etasjer.



Inngang til leilighet er dør rett frem



Heis

VÅTROM

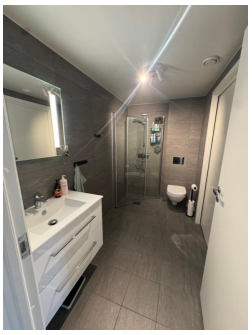
LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

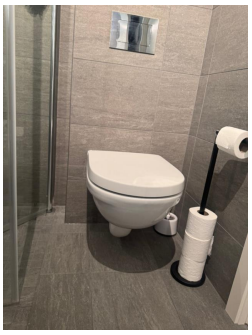
Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer for ferdigattest.









Fuget terskel

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakskyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.
Dokumentasjon med ferdigattest, godkjent iht. krav i NS3600.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt slett himling.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet har fall mot sluk og nedsenket gulv i dusj.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 40 mm.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med vegghengt toalett med innbygd sisterne, servantinnredning og dusjhjørne. Normal slitasje.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

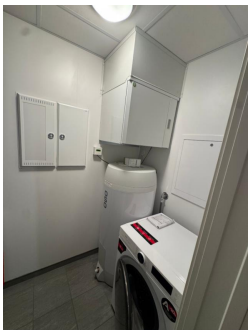
Våtsoner i bad har veggkonstruksjon mot fellesområde/naboleilighet, samt skyvedørsvegg mot vaskerom og det derfor ikke foretatt hulltaking. Det er søkt på gulv og vegger med fuktindikator og det var ingen indikasjoner på fukt.

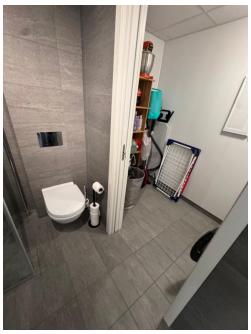
LEILIGHET 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.





LEILIGHET 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakskyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.
Dokumentasjon med ferdigattest, godkjent iht. krav i NS3600.

Tilstandsrapport

LEILIGHET 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Sokkelflis og baderomsplater

LEILIGHET 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelflis

LEILIGHET 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, plastsluk. Det er fall på gulv til sluk og høydeforskjell fra skyvedørsåpning mot bad til sluk i bad er 40 mm. Det vil si at fra skyvedørsåpning mellom bad og vaskerom er det fall til både til sluk i vaskerom og til sluk i bad.

LEILIGHET 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

LEILIGHET 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK BOD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er søkt på gulv og vegger med fuktindikator og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

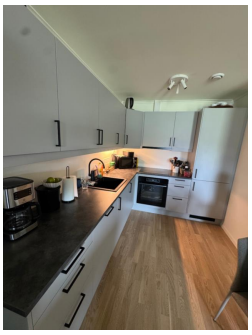
LEILIGHET 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte MDF fronter og laminat benkeplate med kjøkkenkum i komposit.
Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys skap. Komfyrvakt.

Tilstandsrapport







LEILIGHET 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra ventilator over platetopp, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra rør-skap i vegg i vaskerom/teknisk. Vannmåler i skap.



TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

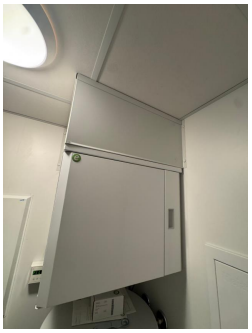
Synlig avløpsrør er i plast.

Tilstandsrapport

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighet har balansert ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkkensone, og tilluft til soverom og stue. Ventilasjonaggregat er plassert i vaskerom/teknisk bod.



Aggregat i teknisk bod/vaskerom

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med integrerte ekspansjonskar, plassert i vaskerom/teknisk rom.
Gjør oppmerksom på at lufttrykket i ekpansjonskar anbefales å kontrolleres årlig.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

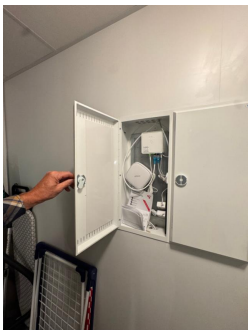
Beskrivelse

Felles brannvarslingsanlegg for leilighet med sprinkleranlegg.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Fiber med altibox, plassert i sideskap til sikringsskap for el. anlegg.



Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende felles bodbygning. Oppført som uisolert trekonstruksjon på støpt plate på mark. Ringmur av lettklinkerblokker. Vegger av bindingsverk kledd utvendig med liggende bordkledning. Boddør med profilert dørblad. Tilnærmet flat takkonstruksjon med énsidig fall, tekket med asfaltpapp. Takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Innlagt strøm med stikkontakt og innvendig belysning. Elektrisk avtrekksvifte.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjebygning med 3 garasjeplasser. Oppført som uisolert, vindtettet trekonstruksjon på støpt plate på mark. Ringmur av lettklinkerplokker. Vegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende bordkledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon med énsidig fall, tekket med asfaltpapp. Takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Leddport i metall med elektrisk portåpner. Innlagt strøm med stikkontakt. Innvendig belysning.

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

53 m²/53 m²

Leilighet 1. etasje i lavblokk: Entré, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom

Andre bygg: Utvendig bod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 350 000

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		**2 950 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	12 819
Fradrag for andel felles gjeld	-	1 495 000
Konklusjon markedsverdi		**1 450 000**

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader (renter fellesgjeld kr 5 571, driftskostnader kr 2 120, fiberaksess kr 50).	Kr.		101 892
Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks. våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.)	Kr.		15 000
Avgift for kommunal vann- og avløp, estimert	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**137 000**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet 1. etasje i lavblokk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Leilighet 1. etasje i lavblokk	Kr.		**3 150 000**

Utvendig bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	5 000
Sum teknisk verdi - Utvendig bod	Kr.		**50 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 350 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 350 000**

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

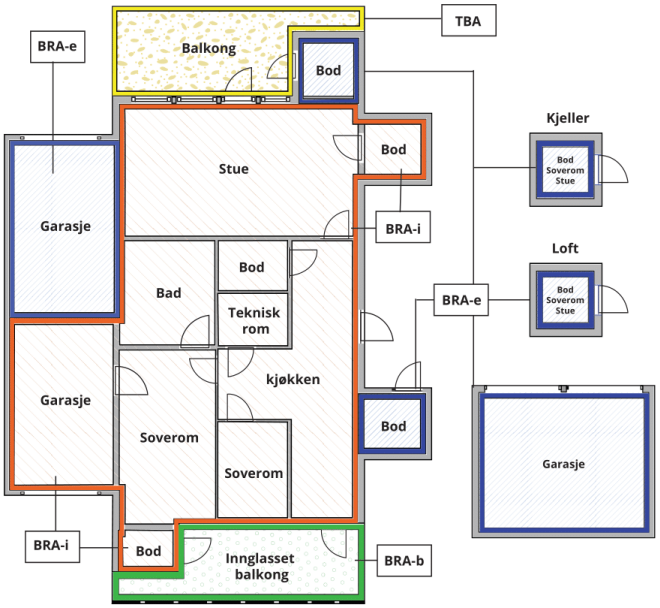
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet 1. etasje i lavblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet 1. etasje	53			53	13
SUM	**53**				**13**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 1. etasje	Entré, bad, vaskerom/teknisk bod, stue/kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasjeplass for en bil	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Rune Kristoffersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	274	432	0	0	1945.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ole Nilsedalens vei 19

Hjemmelshaver
Sandmoen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2/SANDMOEN BORETTSLAG	933951901	2	RINGBO	Ringbo Bolig AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
2	12 819	*31.12.2025*	1 495 000	*20.08.2026*

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig vei

Tilknytning vann
Offentlig med privat stikkledning

Tilknytning avløp
Offentlig med privat stikkledning

Regulering
Regulert boligområde

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boligopplysninger	20.08.2026		Gjennomgått		Nei

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	
2	20.08.2026	
3	21.08.2026	Endret på byggeår

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Ole Nilsedalens vei 19, 3525 HALLINGBY**	
Dato for energimerking **21.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336752**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301207122**
Gårdsnummer **274**	Bruksnummer **432**
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 **2024**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **95,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **105,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 895 kWh**



Ole Nilsedalens vei 19, 3525 HALLINGBY

Detaljering

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

Ole Nilsedalens vei 19, 3525 HALLINGBY

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Sandmoen Borettslag
Ole Nilsedalens vei 19
3525 HALLINGBY

Vår ref.: 251/2
Type: BORETTSLAG
Eiere: Ringbo Bolig AS

Organisasjonsnr: 933 951 901 **Andelsnr:** 2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 491**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter total fellesgjeld	6 395
	Driftskostnader	2 046
Tilleggsytelser:	Fiberaksess	50

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 495 000	Gjeld siste årsoppg.:	1 495 000
Klient ajourf. lån:	19 155 000	Klient gj. s. årsoppg.:	14 517 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22808214133, SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 11.08.2026: 5.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 11.08.2026: 14 517 000

Andel av saldo: 1 495 000

Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2044 (siste termin 30.06.2074)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2044 utgjøre ca kr 1 803,00 per måned for denne boligen

Borettslaget har ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld, og den enkelte andelseier betjener direkte sin valgte andel i fellesgjeld på IN-lån via sine felleskostnader. Ringbo justerer den delen av felleskostnader som går til betjening av IN-lån kvartalsvis i forhold til rente på lån. Videre avregnes innbetalte felleskostnader mot faktiske lånekostnader 2 ganger årlig, og andelseier krediteres tilgodehavende eller faktureres utestående basert på denne avregningen. Avregninger knyttet til borettslagets IN-lån følger eier av leiligheten på avregningstidspunktet. Andelseier har anledning til å nedbetale på IN-lån i forbindelse med forfall på lånet. Långiver tar et gebyr på kr 1 000,- pr. innbetaling. Kontakt Ringbo BBL for mer informasjon om nedbetaling. Oppgitt fellesgjeld er beregnet med grunnlag i siste innbetaling/nedbetaling på lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Marcus Nilsen
Adresse:	Ole Nilsedalens vei 19
Postnr/-sted:	3525 HALLINGBY
Telefon:	Mob.: 47954296
E-post:	marcusnilsen79@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 11.08.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 495 000	Andre inntekter:	212
Annen formue:	12 819	Utgifter:	78 328		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 495 000
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	274/432		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1945.5

Boligopplysninger:

Sandmoen Borettslag
Ole Nilsedalens vei 19
3525 HALLINGBY

Vår ref.: 251/2
Type: BORETTSLAG
Eiere: Ringbo Bolig AS

Organisasjonsnr: 933 951 901

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	94164468

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei	BRA	52.8
Parkeringstype:	Garasjeuthus ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
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.

SANDMOEN BORETTSLAG
Organisasjonsnummer: 933 951 901 Andelsnummer: 2

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2011117-1/200 **HJEMMEL TIL ANDEL**
27.09.2024 21.00 VEDERLAG: NOK 2 691 000
RINGBO BOLIG AS
ORG.NR: 926 410 032

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/2018238-1/200 **PANTEDOKUMENT**
30.09.2024 21.00 BELØP: NOK 1 555 430
PANTHAVER: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND
ORG.NR: 937 889 275

Rettigheter

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2024/1974230-2/200 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**
19.09.2024 21.00

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

RINGERIKE KOMMUNE

Byggesak

Sandvold Boliger As
Henning Gulbrandsen
Osloveien 67
3511 HØNEFOSS

Deres ref.:	Vår reff.:	Dato:
	23/4824 - 16	03.09.2024

Ferdigattest - Gnr/bnr 274/432 - Ole Nilsedalens vei 19 - Oppføring av lavblokk, garasjer og boder

Byggesaksavdelingen godkjenner søknaden om ferdigattest for Oppføring av lavblokk, garasjer og boder mottatt 02.09.2024, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

Bygningen, eller deler av den, er ikke tillatt å bruke til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ferdigattesten gjelder:

Beskrivelse:	Lavblokk med 9 leiligheter med tilhørende garasjer og boder.
Bygningsnr:	Bygningsnummer: 301207122 (Lavblokk) 301237147 (Boder) 301237151 (Boder) 301237153 (boder)

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

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

Med hilsen

Arne Hellum
avdelingsleder

Roar Nilsen
saksbehandler
roar.nilsen@ringerike.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopimottaker

Glenn Dalen	fagarbeider	Ringerike kommune	Feie- og tilsynsavdelingen
Johanna Braathen	konsulent	Ringerike kommune	Forvaltning og utvikling

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sandmoen Borettslag onsdag 10.06.2026 kl. 17:00 - Ole Nilsedalens vei 19.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Ringbo BBL v/Kristoffer Berild valgt

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Ringbo BBL v/Kristoffer Berild valgt

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Snorre Peder Stemland signerer protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

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

Vedtak:

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

4. BUDSJETT

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

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering

5. ANDRE SAKER

5.1 Innmeldte punkter fra Anne Berit Nagel og Henrik Petersen

Punktene følger av innkallingen

Vedtak:

De innmeldte punktene ble diskutert og det blir nå styrets oppgave å jobbe med de fremover

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

Vedtak:

Det ble vedtatt av borettslaget fortsetter uten styrehonorar

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg

Vedtak:

Tatt til orientering

7.2 Valg av styremedlemmer

Line Østereng Gjerald er ikke på valg

Snorre Peder Stemland er på valg

Vedtak:

Som nytt styremedlem etter Snorre Peder Stemland, ble Roger Hagen valgt

7.3 Valg av varamedlemmer

Anne Berit Nagel er på valg

Vedtak:

Varamedlemmet ble gjenvalgt for en ny periode Anne Berit Nagel

7.4 Valg av delegat til Ringbos generalforsamling

Vedtak:

Som delegat til Ringbos generalforsamling velges Anne Berit Nagel, med Marcus Nilsen som vara

Protokoll for Sandmoen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristoffer Berild (sign.)	11.06.2026
Protokollvitne	Snorre Peder Stemland (sign.)	12.06.2026

VEDTEKTER
FOR
SANDMOEN BORETTSLAG

Vedtatt ved stiftelsen

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Ringerike kommune og har forretningskontor i Ringerike kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Ringbo BBL som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller trivselsreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender 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.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i

boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel 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.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(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. 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. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer/utearealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av

bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige trivselsregler for eiendommen.

(6) Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert, ref pkt (6) over, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:
- 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.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

4-3 Enerett til fellesarealer
Den enkelte andelseier har enerett til å bruke følgende deler av fellesarealet. Andelseier dekker selv kostnaden knyttet til drift og vedlikehold av areal omfattet av enerett. Utomhusplan som viser areal underlagt enerett følger vedtektene som vedlegg 1.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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 utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) 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 trivselsregler.

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) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne etter areal, slik det går frem av bygge- og finansieringsplanen.

Kollektiv avtale om fiberbredbånd skal likevel fordeles likt mellom alle andelseierne.

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

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 eller tenkt 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. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

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.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

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 eventuell årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv

eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

INFORMASJON FRA RINGBO BBL SOM FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

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

Husdyrhold må alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting.

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

For å få ytterligere informasjon kontakt styreleder.

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

Hønefoss, januar 2026

Ringbo BBL

RINGBO BBL