

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

VALHALLVEIEN 42, 3518 HØNEFOSS

Gnr: 57 Bnr: 71 3305 Ringerike kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring: 09/02/2026
Utskriftsdato: 20/02/2026
Oppdragsnummer: 98889
Referansenr:



STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3-roms andelsleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i kjeller.

Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal og noe eldre standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026: Lagt nytt gulv i stue/entré og kledd veggoverflater med platekledning, utført som egeninnsats/dugnadsarbeid.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1981, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Robin Berggren Bjørnstad
 Takstmenn: Stian Hedels
 Befaring/tilstede: Eier: Robin Berggren Bjørnstad , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3305 Ringerike Gnr: 57 Bnr: 71
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 24663.5 m²
 Hjemmelshaver: Vestabo Borettslag
 Adresse: Valhallveien 42, 3518 HØNEFOSS

Andelsleilighet

Selskap: Vestabo Borettslag
 Organisasjonsnr: 954 827 402
 Forretningsfører: RINGBO BBL
 Eier: Robin Berggren Bjørnstad

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider: Vedlagt:
Eier	10/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.	
Egenerklæring	10/02/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.	
Ambita infoland	06/02/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 30.01.2026 er fremvist.	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.	

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1981

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	36	0	0
2. etasje	80	0	0	8
Sum bolig:	80	36	0	8
Sum BRA:	116			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Tre eksterne boder	
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, kledd med fasaderplater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger er fremvist. Det er registrert følgende avvik: Badet er utvidet, tidligere wc-rom og del av entré er innfelt i badet.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2015.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2015.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Stue, kjøkken og entré.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 11 mm i soverom (stort) og 12 mm i soverom (lite). TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2.
Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 8 m².
Dekke i betong og rekkverk i trekonstruksjon, kledd med platekledning.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden er målt til ca. 85 cm på balkong.

Tilstandsvurdering: Rekkverkets høyde er lavere enn dagens krav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Dette innebærer økt risiko for fallulykker. Utbedring bør påregnes for å oppnå dagens sikkerhetsnivå.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feiluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Skiferbelagt elementpipe med feieluke i stue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på flisbelagt felt i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2006, montert i benkeskap på kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerpunkt i kjøkken. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato på deler av anlegget. Hovedstoppekran er lokalisert ved gulvstående klosett i bad.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Hovedstoppekran er noe hard å åpne/lukke, og har behov for justering. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger i kjøkkenet. Det er registrert tape for å holde avløpsrør i kjøkkenet. Anlegget må sjekkes av fagperson. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplet har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom. Avtrekk i kjøkken via ventilator ført til sjakt. Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad. Luftespalte med lufttilførsel over dør mot bad.
Tilstandsvurdering:	Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende. Ved bruk av avtrekksvifte i kjøkkenet, blåser det luft ut i badet. Boligen har avtrekk fra kjøkken til felles sjakt. Det observeres tilbakeslag/sig av luft til bad, noe som indikerer mangelfull eller ubalansert ventilasjon. Forholdet kan gi redusert luftkvalitet og må utbedres. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Stålplate på vegg over benkeskap ved komfyr og mellom overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
	Kjøkkeninnredning av ukjent årstall.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert noe knitring i laminatgulv ved normal gange på kjøkkenet. I stue, ved vedovn, er laminatskjøter ikke tilstrekkelig forskjøvet i henhold til produsentens legganvisning, noe som kan påvirke gulvets funksjon og levetid. I en helhetsvurdering er det gitt TG1.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater i ett soverom. Malt platekledning for øvrig.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue, kjøkken, soverom og entré.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i soverom (stort). Garderobeskap med glatte fronter i soverom (lite).
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Varmekabler i bad.

Samsvarserklæring signert av Caverion Norge AS og datert 12.10.2017 er fremvist for følgende arbeider: Rehabilitering av sikringsskap.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering:

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:

Bad av eldre dato.

Våtromsgulv - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er funnet bom under en flis i bad (mellom sluk og servant). Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. TG2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendig himling - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Trepanel.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap. Speil over servant.
--------------	---

Tilstandsvurdering:	
---------------------	--

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er observert krakkelering i servant. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Hulltaking - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
--------------	---

Tilstandsvurdering:	
---------------------	--

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Teppet og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innlasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggssinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealstyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befæringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Egenerklæring

Valhallveien 42, 3518 HØNEFOSS

30 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Valhallveien 42

Postadresse

Valhallveien 42

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Tatt over leilighet ifra far januar 2025 Far har eid leilighet fra 2005

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i bolig fra januar 2025 til pr dags dato

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Bjørnstad, Robin Berggren

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Bytte av utvendig fasade og vinduer
- 4.1.2 Årstall
usikker
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet fra tre til stål panel utvendig For videre informasjon må eventuelt styreleder til borettslaget kontaktes
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Spør styreleder
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Har vært en situasjon med lekkasje fra en leilighet i 1 etasje og ned til kjeller etasje (boder)
Dette gikk ikke utover noen av bodene som tilhøres leiligheten
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

usikker

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Litt usikker på årstall. Ble byttet til automatsikringer i sikringsskap For videre info kontakt styreleder

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kontakt styreleder

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2023-2024 ble det utført radonmåling i leilighet. Usikker på hva resultat ble

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 55078936

Egenerklæringsskjema

Name

Berggren, Robin

Date

2026-01-30

Identification



bankID Berggren, Robin



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Berggren, Robin

30/01-2026
19:10:37

BANKID



Adresse

Valhallveien 42, 3518 HØNEFOSS

Dato for energimerking

19.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-261645

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

159282066

Gårdsnummer

57

Bruksnummer

71

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201


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

1981

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet bruksareal

80,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Annen/Ukjent ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

232,65 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

278,45 kWh/m²

Totalt levert pr. år

23 553 kWh



Valhallveien 42, 3518 HØNEFOSS



Detaljering

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



Valhallveien 42, 3518 HØNEFOSS



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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

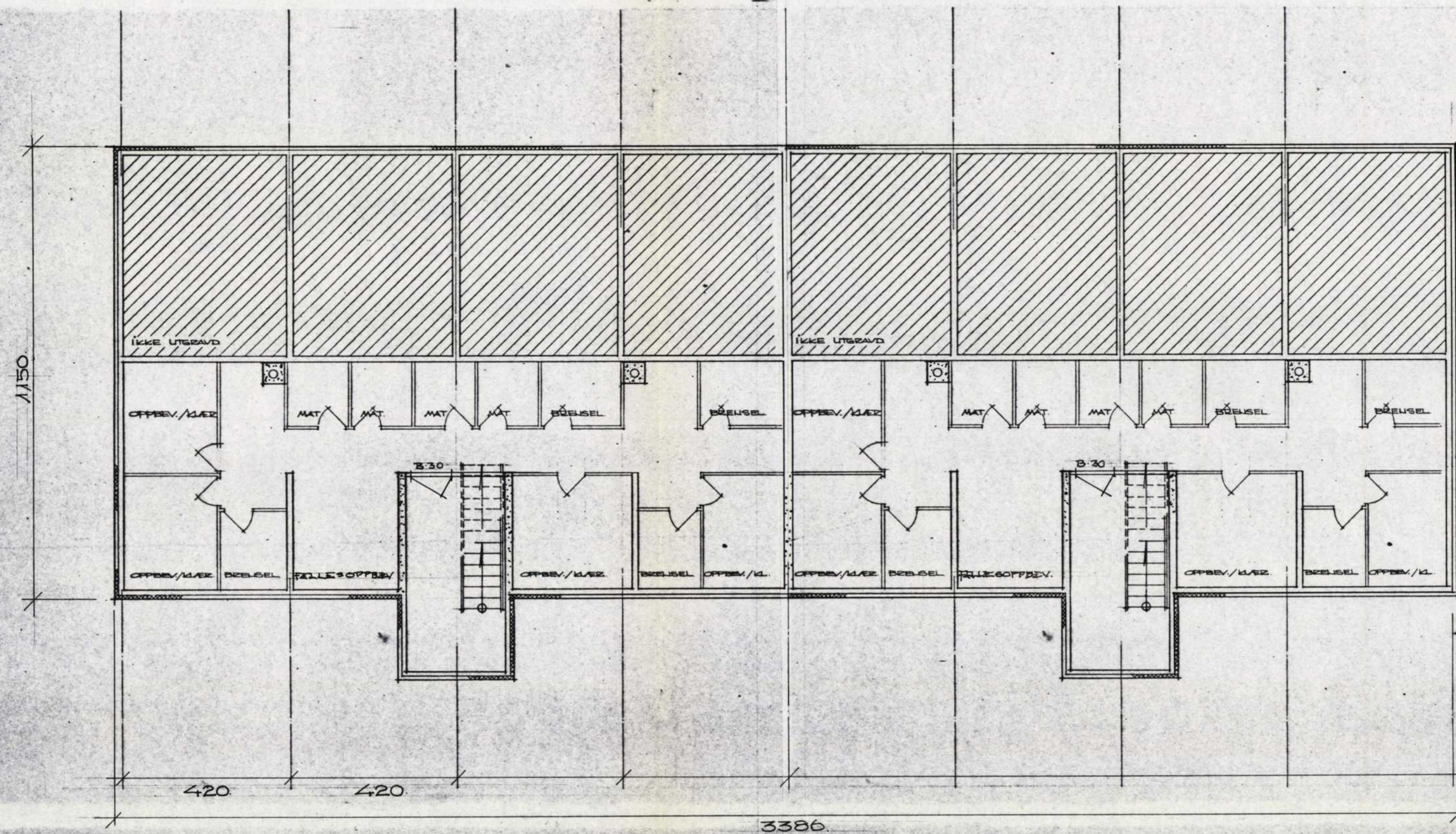


Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 537/89

A. HUS 3

RINGERIKE BOLIGBYGGELAG
VESTABO BRL.

sak 7804

HORIZONTALT-DELTE BOLIGER I 2 ETG.
PLAN AV KJELLER.
Målestokk 1:100 sign. JKH dato 31.7.79.

AL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
TRONDHEIMSVEIEN 84-88 OSLO TLF 37 29 70
A R K I T E K T K O N T O R E T

BESKRIVELSE AV BYGNINGSKONSTRUKSJONER
FOR REKKEHUS TYPE

KJELLERGULV,
BETONG PÅ GRUNNEN

YTTERVEGG, DØR OG VINDU:

GAVLVEGG REGNET INNENFRA OG UT:
12 CM BETONG 2"/4" BINDINGSVERK - 10 CM MED
ISOLASJON - VINDSPERRE - TØMMERMANNSPANEL.

LÅNGFASADER INNENFRA OG UT:
13 MM GIPSPLATER - FUKTSPERRE - 2"/4"
BINDINGSVERK - 10 CM MED ISOLASJON -
VINDSPERRE - UTEKTING - TØMMERMANNSPANEL.

KJELLERYTTERVEGGER:

20 CM BETONG, ISOLERT PÅ UTV. SIDE OVER
TERRENG MED 10 CM LECA.

SKILLEKONSTRUKSJONER MELLOM LEILIGHETER:

18 CM BETONG.

ETASJESKILLER OG BALKONG:

ETASJESKILLE 1./2. ETASJE:
TRINNLYDDEMPENDE BELEGG PÅ 18 CM AVRETTET
BETONGDEKKE.

LOFTSBJELKELAG REGNET OVENFRA OG NED:
VINDSPERRE - 15 CM MED ISOLASJON - 18 CM
BETONG.

TAK:

PREFABRIKERT TAKSTOLER AV TRE OVER VENTILERT
LOFT.
HELNINGSVINKEL 22°.
TEKKING MED TAKSTEN.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 52/79

HUS 3

A

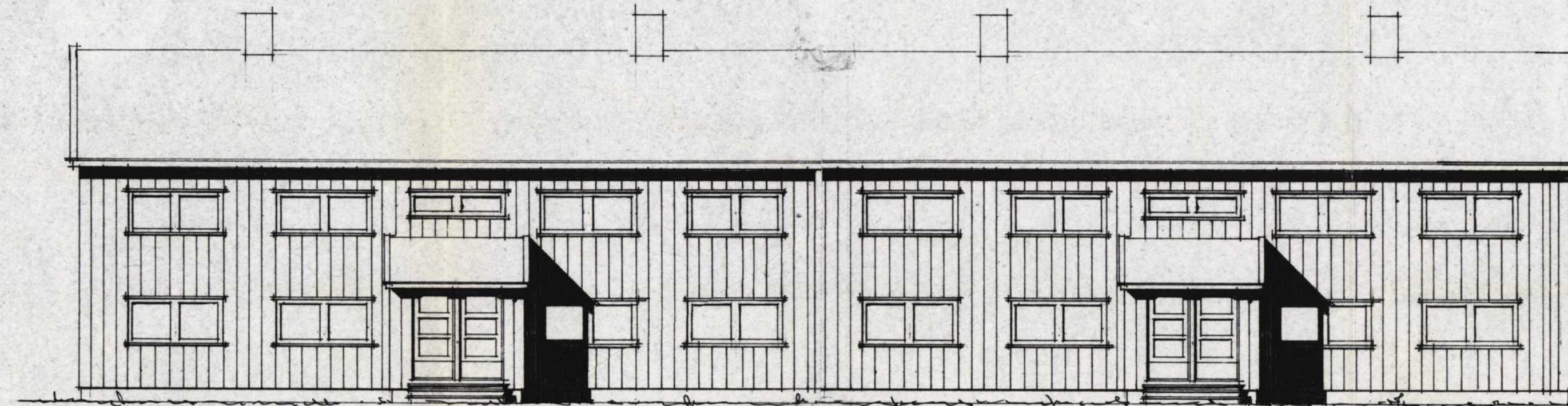
RINGERIKE BOLIGBYGGELAG
VESTABO BRL.

sak 7804

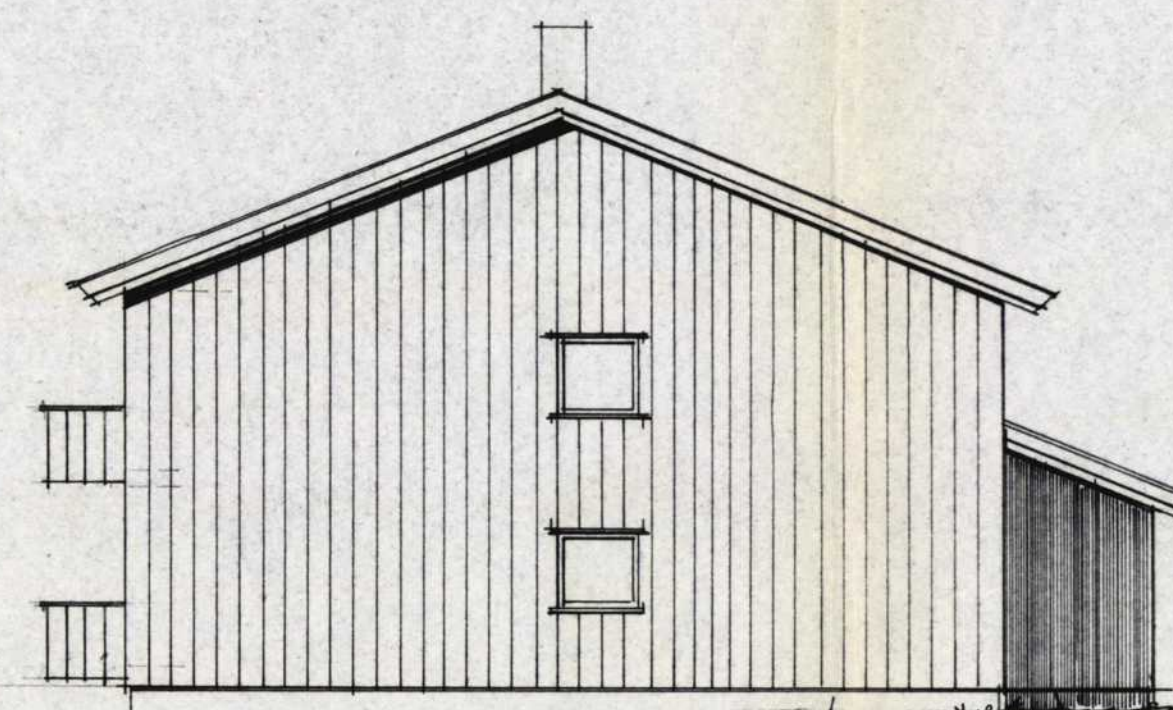
HORISONTALT-DELTE BOLIGER (2 ETASJER) teg. 4

FASADER OG SKITT
målestokk 1:100 teg. 20.4.79. dato 31.7.79.

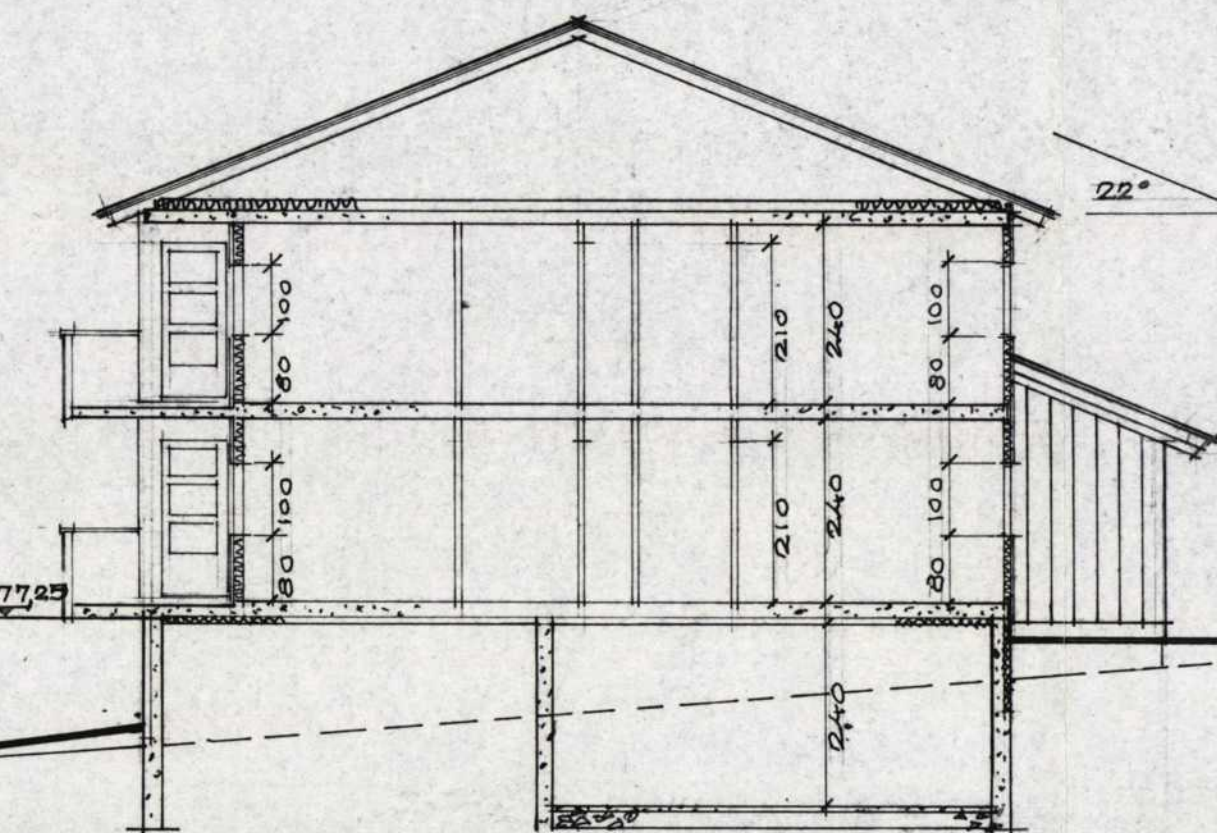
AL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
TRONDHEIMSVEIEN 84-86 OSLO 5 TLF 37 29 70
A R K I T E K T K O N T O R E T



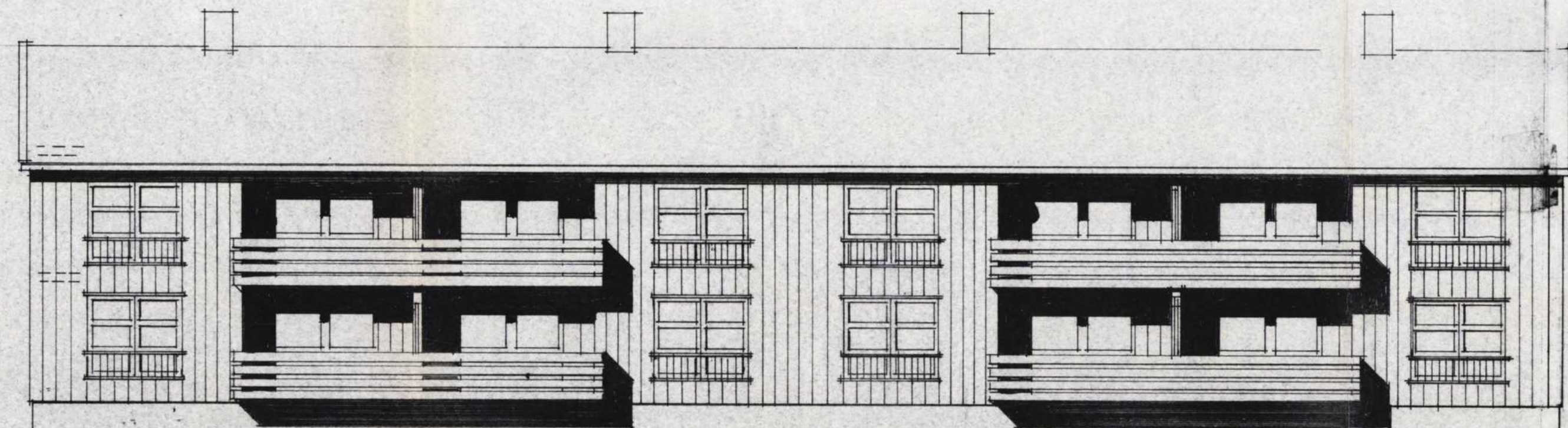
FASADE MOT NORDØST.



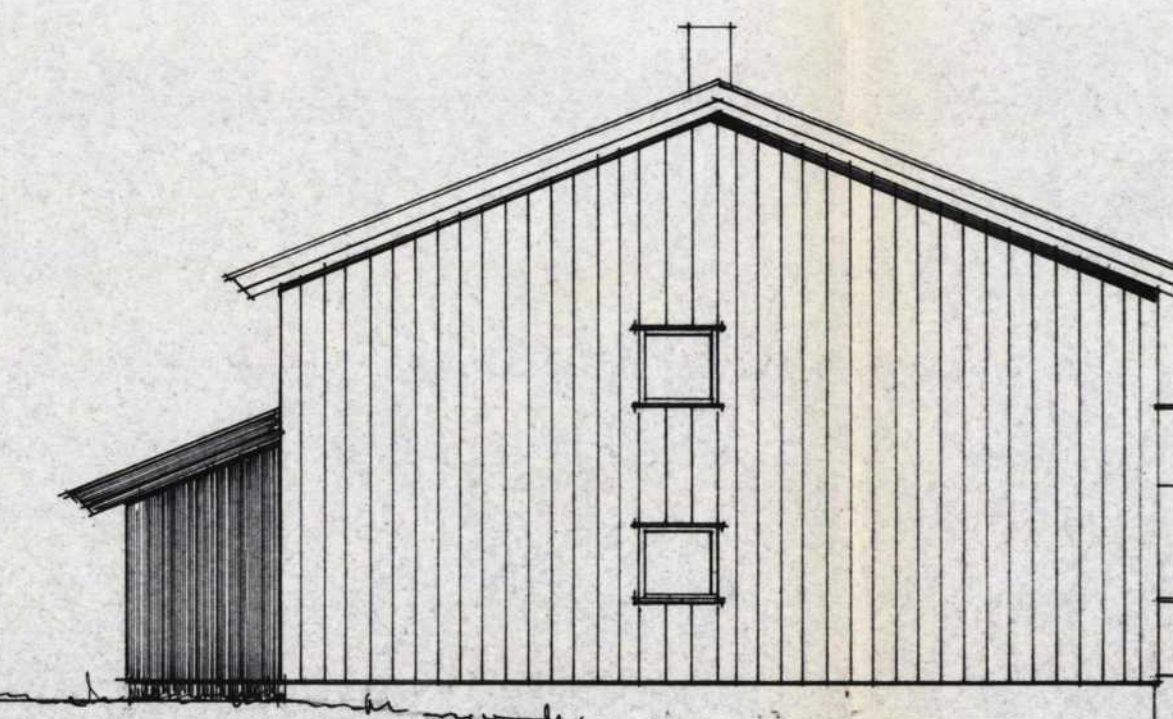
GAVLFASADE SYDØST.



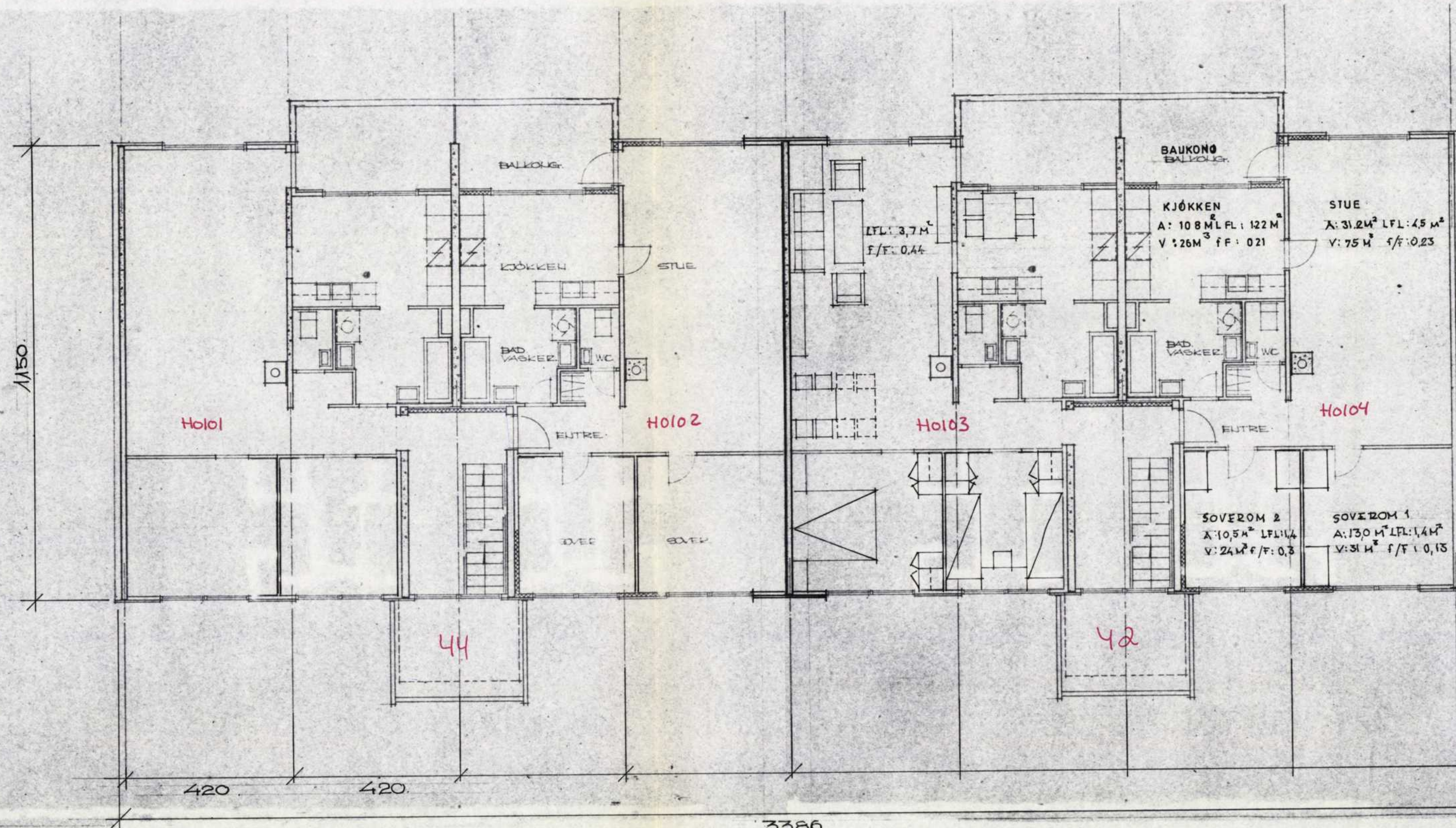
SKITT A-A.



FASADE MOT SYDVEST.



GAVLFASADE NORDVEST.



RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr 537/79

A.

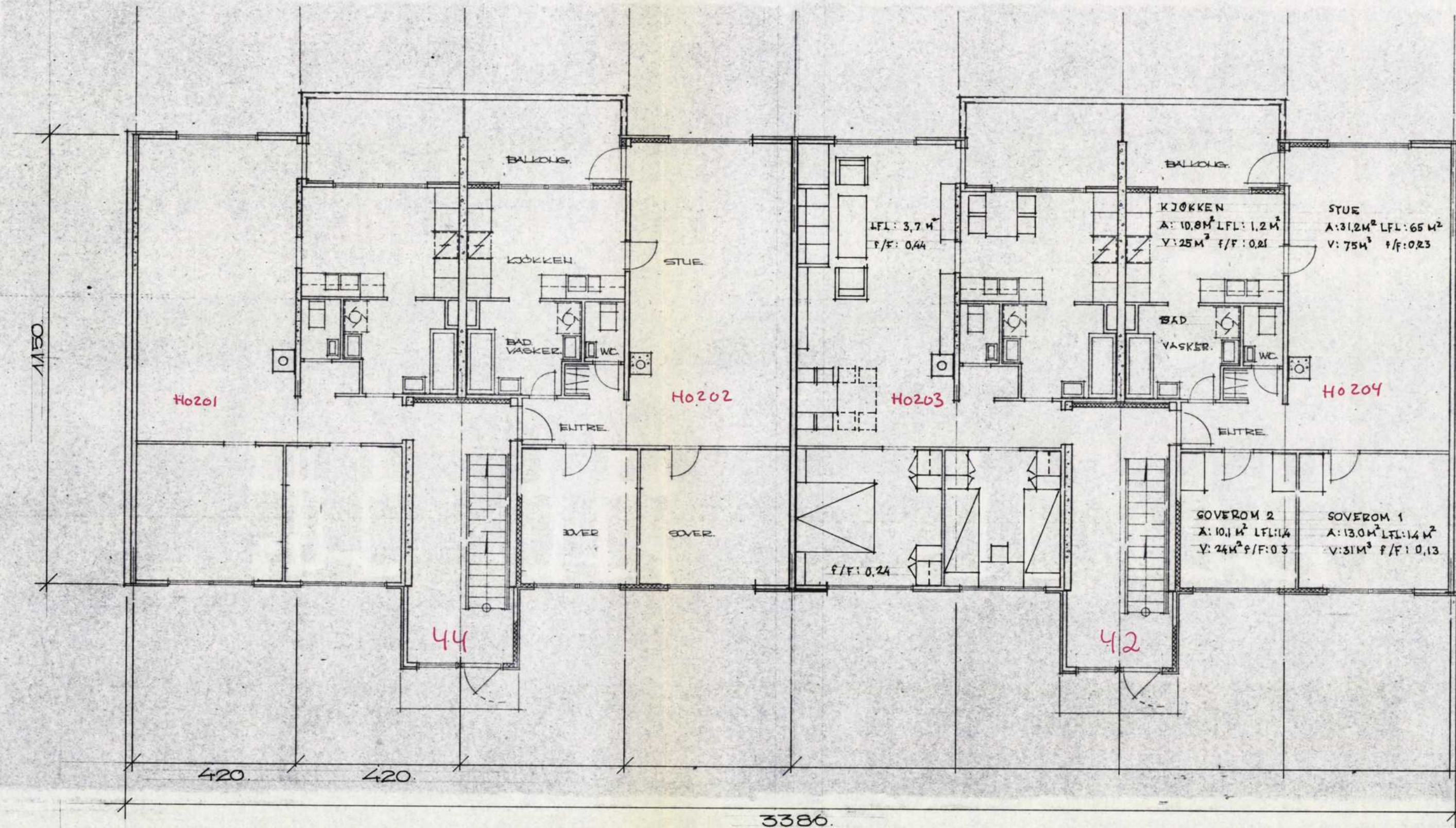
HUS 3

RINGERIKE BOLIGBYGGELAG
VESTABO BRL.

sak 7804

HORISONTAL-DELTE BOLIGER I 2. ETG.
PLAN AV 2. ETG.
målestokk 1:100 tegner DAHL dato 31.7.79. rev.

AL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
TRONDHEIMSVEIEN 84-86 OSLO 5 TLF. 37 29 70
A R K I T E K T K O N T O R E T



RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 537/79

A.

HUS 3

RINGERIKE BOLIGBYGGELAG
VESTABO BRL.

sak 7804

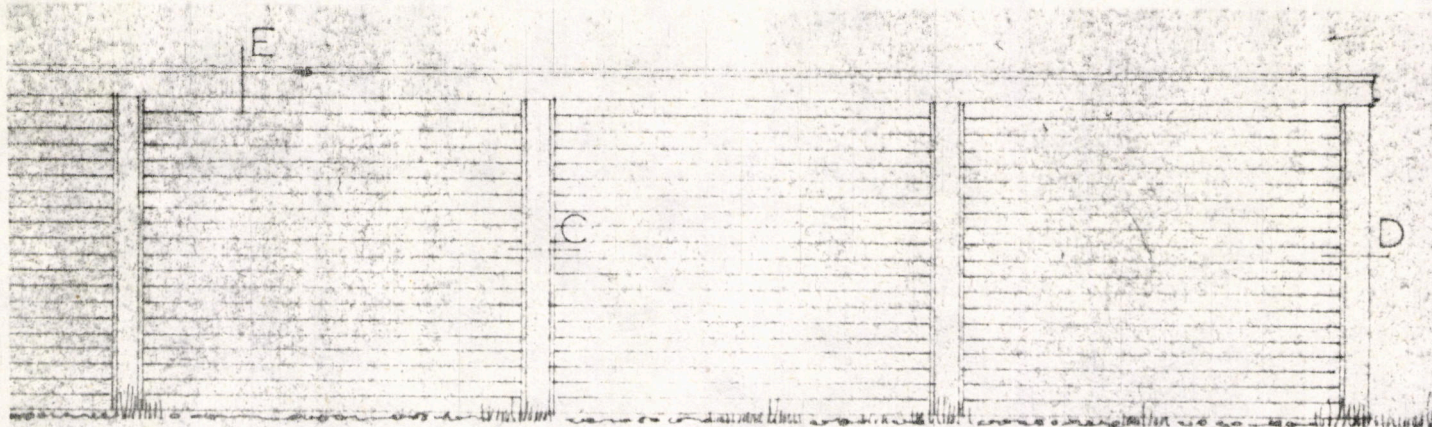
HORIZONTALT-DELTE BOLIGER I 2. ETG.
PLAN AV 1. ETG.

tegn. nr. 2.

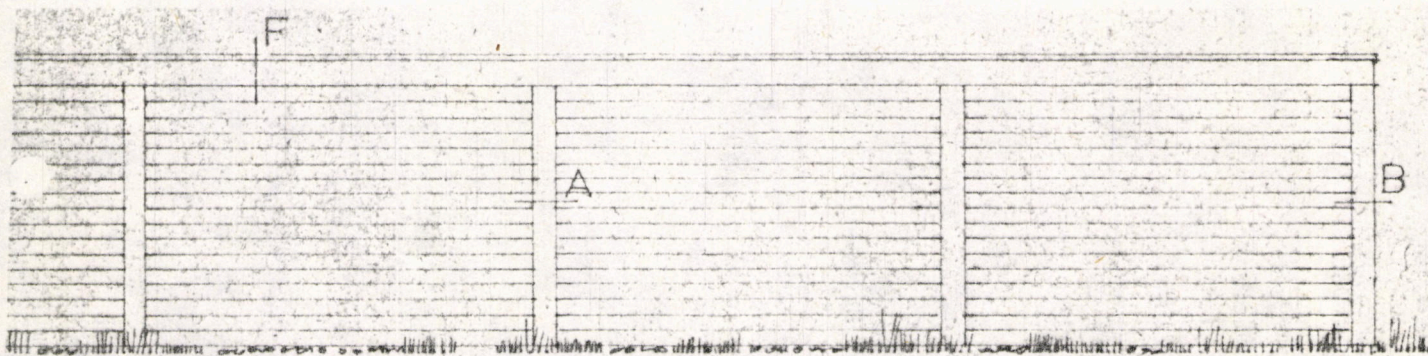
målestokk: 1:100 tegner: D.H.L. dato: 31.7.79.

rev.

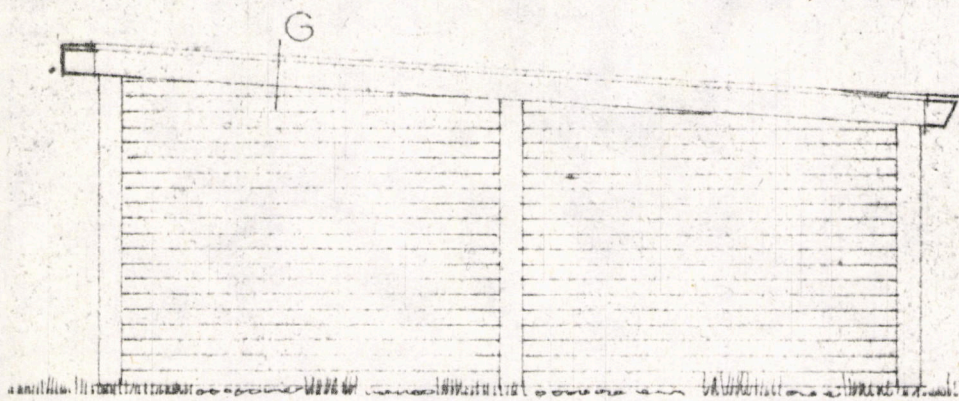
AL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
TRONDHEIMSVEIEN 84-86 OSLO TLF 37 29 70
A R K I T E K T K O N T O R E T



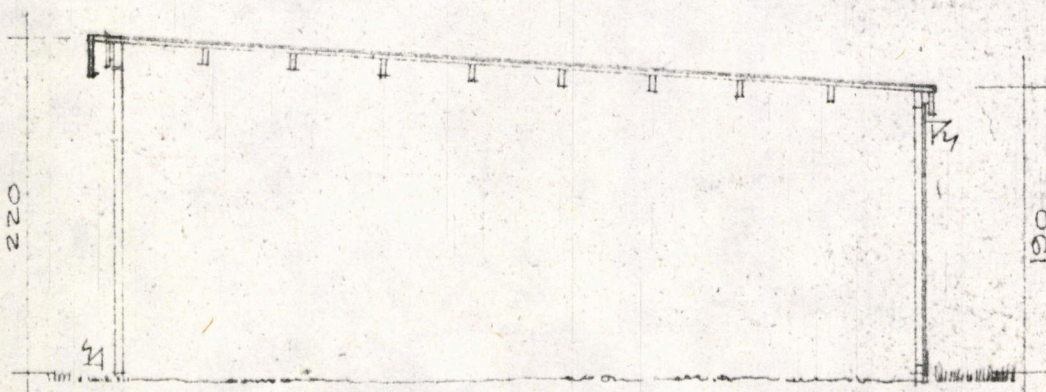
FORFRA



BAKFRA



FRA SIDEN



SNITT

Vestabo Borettslag, g.nr. 57 b.nr. 71. v/RBBL.

Garasjer, btr. I

3 enkelttrekker á

13-11 og 12, ialt 36

MÅL 1-50

DATO: 12/11-81

FASADER - SNITT

ROYSE GARASJEN 3

ROLF SORENSEN, ROYSE TLF. 067-37228
-37233

MOTTATT

18 MAI 2005



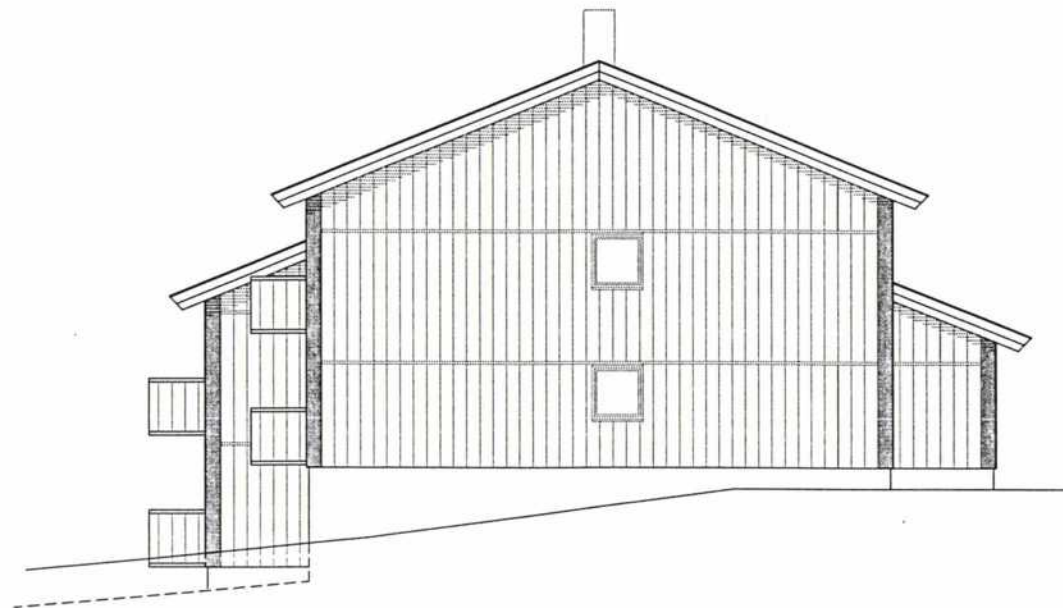
FASADE NORDØST

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealutvalning
Delegasjonssak nr. 0265/05

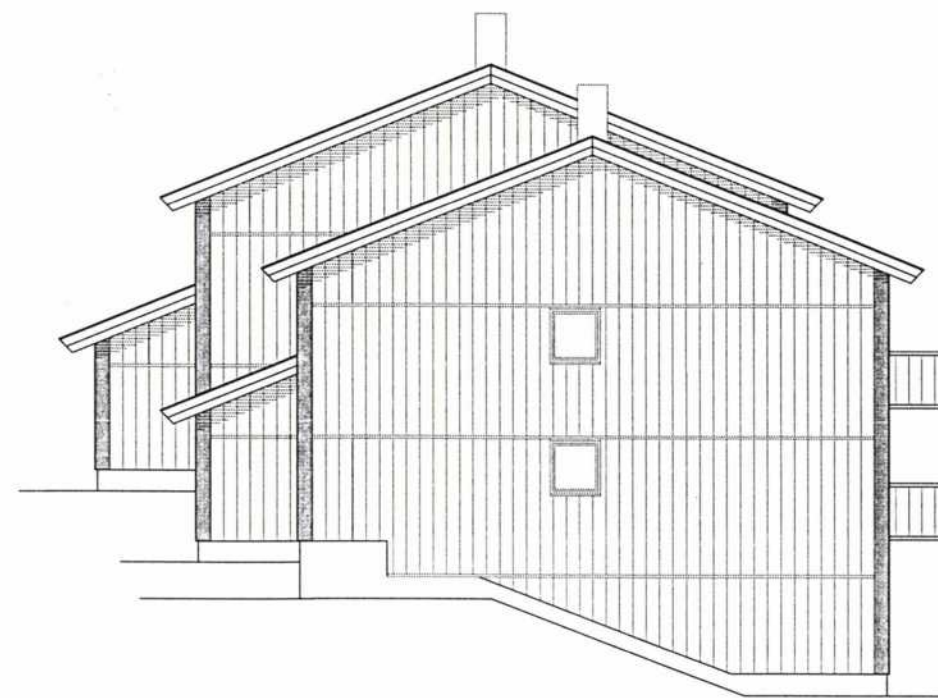


FASADE NORDØST

VESTABO AL	MÅLESTOKK			
FASADE-ENDRING, HUS NR. 6	1:150	TEGN.		
LANGFASADER		KONTR.		
TEGNET: Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 11 36 09 - 90 17 16 49. E-post: aurdal@ringbo.no	DATO	10.05.05.		
	TEGNING NR.	03	REV.	



FASADE SYDØST



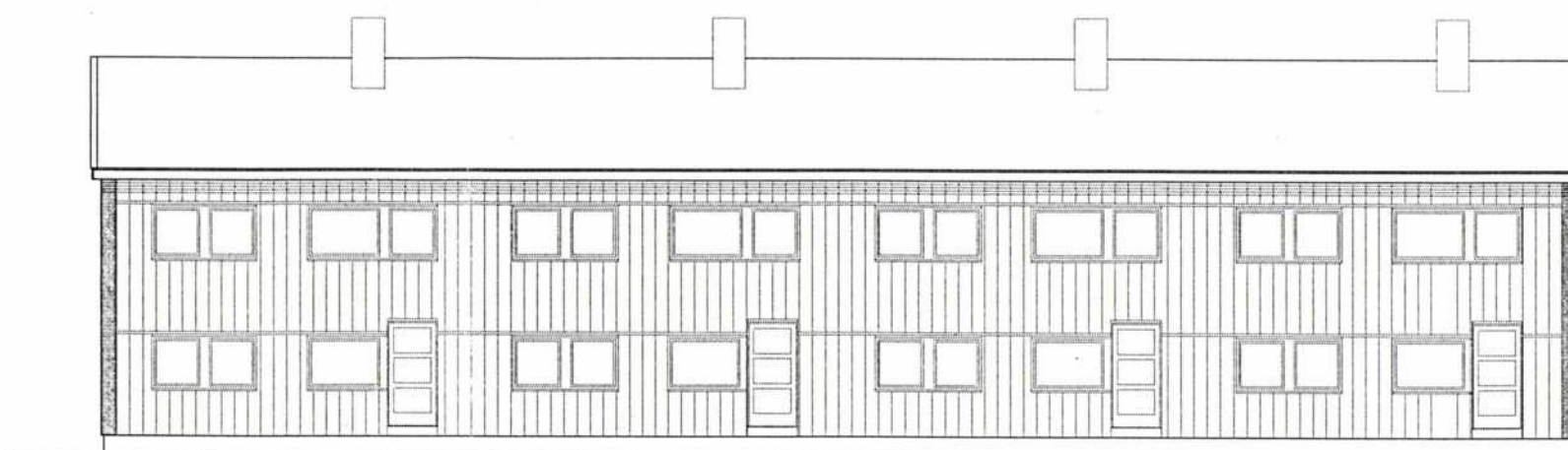
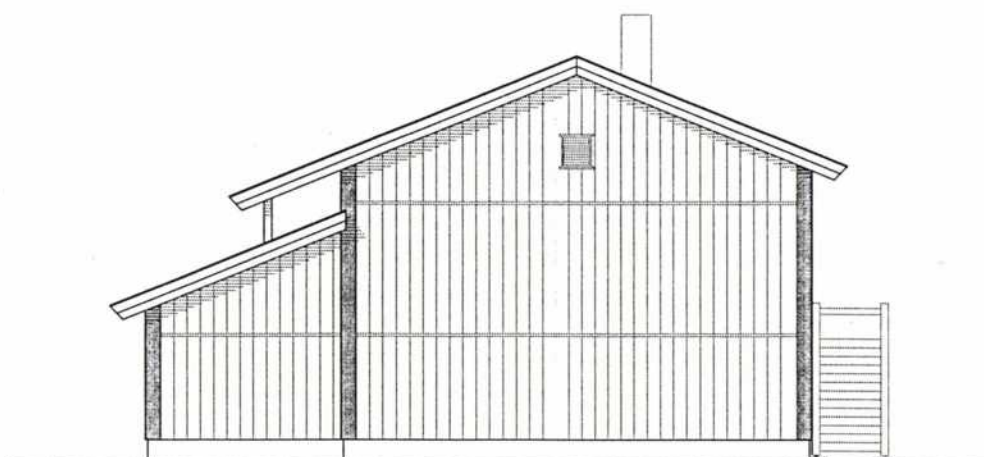
FASADE NORDVEST

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 026565

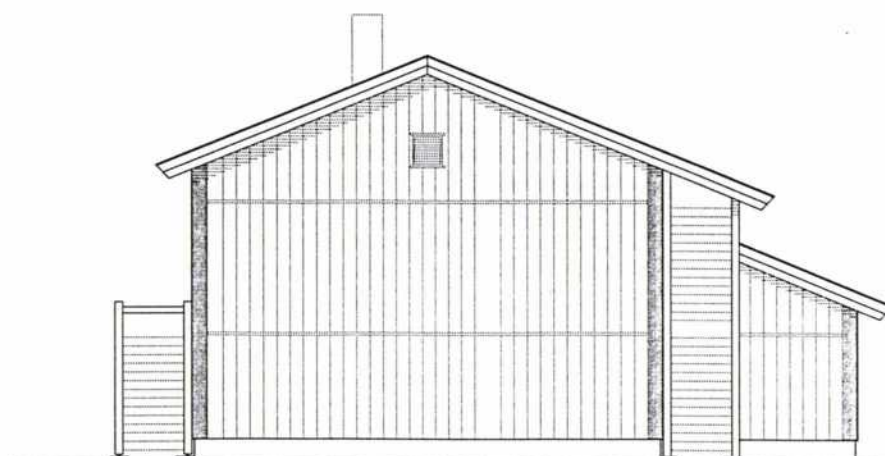
VESTABO AL	MÅLESTOKK			
FASADE-ENDRING, HUS NR. 6	1:150	TEGN.		
ENDEFASADER		KONTR.		
TEGNET: Ing. TERJE AURDAL Tekst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 11 36 09 - 90 17 16 49 E-post: aurdal@ringbo.no	DATO	10.05.05.		
	TEGNING NR.	02	REV.	

MOTTATT

18 MAI 2005



RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og ervervsutvalg
Delegasjonssak nr. Q265/05



VESTABO AL	MÅLESTOKK			
FASADE-ENDRING, HUS NR. 1	1:150	TEGN.		
FASADER		KONTR.		
TEGNET: Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 11 36 09 - 90 17 16 49. E-post: aurdal@ringbo.no	DATO	10.05.05.	TEGNING NR.	REV.
			01	

RINGERIKE KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsvesenet

FERDIGATTEST

Hus 3
159282066

Valhallen 42-44

Bygningsrådssak: 537/79

I henhold til bygningslovens § 93 bevitnes herved at det for
A/L Ringerike Boligbyggelag

Parkgt. 13/15, 3500 Hønefoss

anmeldte byggearbeid på eiendommen Gnr. 57 bnr. 67

er utført i samsvar med godkjente tegninger, bygningsrådets
vedtak og gjeldende bestemmelser

Anmerkninger:

Hus nr. 3 Vestbo borettslag

Rekkehus på ca. 400 m² oppført i mur og betong i 2. etasjer med
tilsammen 8 leiligheter.
Etasjeskiller av betong, 4 piper - 8 løp. Ingen monterte ildsteder.

Huset er nummerert Valhallveien 42 A. B. C. og D. 44 A. B. C. og D.

RINGERIKE BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN, 13. april 1981

for bygnings- og reguleringssjefen


Arvid Grønvold
bygningskontrollør



RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning

Vestabo BL
v/Harry Dahlseng
Valhallveien 18
3518 HØNEFOSS

Delegasjonssak nr. 0265/05

Saksnr.
05/01061-002

Løpenr.
011589/05

Arkivkode
BYG 57/71

Deres ref.

Dato
30.05.2005

GNR.57/71 - VALHALLVEIEN 8-34 - NY YTTERKLEDNING

Det vises til søknad mottatt den 18.05.2005, vedrørende ny bekledning utvendig av boligblokker i Valhallveien.

Søknaden gjelder 6 boligblokker/rekkehus som skal bekles med fargelakkert stålplater med antikkhvit og gråblå farge. Opprinnelig kledning var tømmermannspanel i annen farge.

Vedtak:

I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992 med senere endringer, godkjennes søknaden i henhold til plan- og bygningslovens § 93 på følgende betingelser:

1. Blikkenslager Morten Haug gis og ansvarsrett for søkerfunksjonen, prosjektering, kontroll av prosjektering, utførelse og kontroll av utførelse med alle arbeidene i forbindelse med fasadeendringen, tiltaksklasse 1.

Det forutsettes at foretak som ikke har sentral godkjenning, har utarbeidet og tatt i bruk foretakssystem i henhold til forskrift om foretak for ansvarsrett.

Vedlagt følger giro for innbetaling av gebyr for saksbehandling: 4 GG, ansvarsretter: 1 GG, totalt: 5 GG. (Stortinget har vedtatt at 1 GG (grunnrettsgebyr) for år 2005 er kr. 845,-)

Når arbeidene anses ferdige, skal ansvarlig søker skriftlig rapportere dette til kommunen, jfr. plan- og bygningslovens § 98, § 99 og SAK § 34, og kontrollerklæring skal fremlegges. Gjenstår noe av arbeidene skal dette angis. Det kan bli aktuelt at kommunen foretar ferdigbesiktigelse/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse blir utskrevet.

Ingen deler av byggverket må tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Åpningstid Byggesak:
POSTADRESSE
Serviceboks 24
3504 Hønefoss
e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no

Mandag, tirsdag og fredag: kl. 13.00-15.00.
KONTORADRESSE
Storgt. 13
3510 Hønefoss

Torsdag: 09.00-15.00.
TELEFAX
32 11 77 13

Onsdag: stengt.
TELEFON
32 11 74 00

Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at denne tillatelsen er gitt, eller innstilles i lengre tid enn 2 år, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Alt arbeid skal følge plan- og bygningsloven, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen



Arne Hellum
Fagansvarlig byggesak

Saksbehandler: Kirsti Kristiansen
Telefon: 32 11 74 78



Kopi til:

Blikkenslager Magne Haug og sønn, Steinerudsvingen 2, 2770 JAREN

for

RINGERIKE BYGNINGSRÅD

i møte den

13/1-82.

Av

7

medlemmer var

7

tilstede (medregnet møtende varamenn).

Saksbehandler: avd.ing. Ivar Blakkisrud.

SAK NR. 28/82.GNR. 57 BNR. 71 - VESTABO BORETTSLAG - GARASJEANLEGG.UTSKRIFT SENDES: Ringerike boligbyggelag, Parkgt. 13-15, 3500 HØNEFOSSGENERELLE ANMERKNINGER:

Det søkes om byggetillatelse for garasjeanlegg i Vestabo borettslag. Anlegget er på 515 m² og består 36 garasjer.

Bygningsrådets krav til antall garasjer er 63. De resterende er resterende 27 er vist på situasjonsplanen, men vil bli byggeanmeldt senere.

INNSTILLING:

I medhold av bygningslovens § 93 godkjennes søknaden på følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.
2. Garasjen skal ha friskluftsinnntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm² pr. m² gulvflate.
3. Brannvegger skal føres helt opp under taktekket.
4. Ved innsendelse av byggemelding for neste byggetrinn bes påsett at avstanden mellom garasjene blir min. 8 m.
6. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes Rolf Sørensen. Han er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, kan byggekort utstedes.

Når byggekort er mottatt, kan byggherren avtale tid for plassering av bygget.

VEDTAK: Som innstillingen.

Rett utskrift:

Ingebjørg Flatin.
Ingebjørg Flatin.



RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning

Lindstadhagens murerservice AS
Ankersgate 1

3513 HØNEFOSS

Delegasjonssak nr. 587/09

<i>Saksnr.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Deres ref.</i>	<i>Dato</i>
09/18771-2	42958/09	BYG 57/71		13.10.2009

GNR.57/71 - VALHALLVEIEN - SØKNAD OM PIPEREPARASJON

Det vises til søknad mottatt 13.10.2009, vedrørende rehabilitering av 33 piper i Vestabo borettslag.

Det er varierende skader på de forskjellige piper. Feil og skader er dokumentert ved innvendig fotografering av pipene. Vedlagt søknaden er beskrivelse av arbeidets omfang og utførelse. Alle eksisterende ildsteder skal monteres på nytt, eventuelt settes inn nye der det ikke er ildsted.

Sjekklistene og kontrollerklæringer sendes Ringerike brann og redningstjeneste for hvert ildsted.

Lindstadhagens murerservice AS har sentral godkjenning som ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1.

Vedtak:

I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992 med senere endringer, godkjennes søknaden i henhold til plan- og bygningslovens § 93 e), og Lindstadhagens murerservice AS godkjennes som ansvarlig for de ansvarsområder som er knyttet til dette tiltaket. Det forutsettes at monteringsanvisningen følges og at foretak som ikke har sentral godkjenning, har utarbeidet og tatt i bruk foretakssystem i henhold til forskrift om foretak for ansvarsrett.

Giro (til søker, Lindstadhagens murerservice AS) ettersendes for innbetaling av samlet gebyr for saksbehandling og godkjenning av foretak - totalt: kr 3800,- (Betalingsregulativet i Ringerike kommune fastsetter de enkelte gebyrer og avgifter. Betalingsregulativet ble vedtatt av kommunestyret 18.12.2008 i forbindelse med budsjettbehandlingen.)

POSTADRESSE
Serviceboks 24
3504 HØNEFOSS

e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no

KONTORADRESSE

TELEFAX
32 11 77 13

TELEFON
32 11 74 00

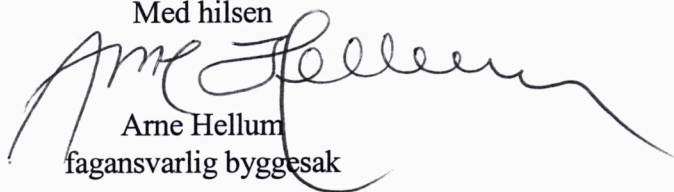
Når arbeidene anses ferdige, skal ansvarlig søker skriftlig rapportere dette til kommunen, jfr. plan- og bygningslovens § 98, § 99 og SAK § 34, og kontrollerklæring skal fremlegges. Gjenstår noe av arbeidene skal dette angis. Det kan bli aktuelt at kommunen foretar ferdigbesiktigelse/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse blir utskrevet.

Ingen deler av byggverket må tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at denne tillatelsen er gitt, eller innstilles i lengre tid enn 2 år, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Alt arbeid skal følge plan- og bygningsloven, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen



Arne Hellum
fagansvarlig byggesak

Saksbehandler: Knut Ivar Kollstrøm

Telefon: 32 11 77 75

E-post: knut.kollstrom@ringerike.kommune.no

Kopi til:

Ringerike kommune, Brann og redningstjenesten

Vestabo Borettslag, Valhallveien 24a, 3518 HØNEFOSS

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vestabo Borettslag mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Helgerud skole.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Thomas Brekke fra Ringbo BBL valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble Thomas Brekke fra Ringbo BBL valgt.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Marius Skougstad Hagen signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte: 26

Antall fullmakter: 1

Totalt antall stemmer: 27

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 til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

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

Vedtak:

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

4. BUDSJETT

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

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Fjerne tre ovenfor nr. 14-16

En andelseier ønsker å fjerne treet fordi det er mange tørre grener/stammer og det er ikke pent å se på.

Vedtak:

Det ble vedtatt å fjerne treet.

5.2 Ingen økning av fellesutgiftene

Seks andelseiere ønsker garanti for at felleskostnadene ikke økes når det nye garasjeanlegget skal bygges.

Vedtak:

Styrets innstilling om å ikke gi en garanti ble vedtatt.

5.3 Ladere til el-biler

Seks andelseiere ønsker at bestemmelsen om at alle borettslag skal ha ladere for el-biler blir fulgt opp omgående.

Vedtak:

Styrets innstilling om at prosjektering av lademuligheter i tråd med borettslagsloven fortsetter sammen med garasjeprosjektet ble vedtatt.

5.4 Oppgradering av uteområdene

Seks andelseiere ønsker oppgradering av uteområdene. Dette gjelder fjerning av råtten platting, sette opp ny platting, bygge påbudt lekeplass, rydde opp i gammel beplantning og plante nytt.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å rette opp postkassestativ samt sette opp nye plattinger. Ellers ble det vedtatt å avvente bygging av lekeplass til etter at garasjeanlegget er fullført.

5.5 Oppgradering av innvendig gangareal

Seks andelseiere ønsker vedtak om oppgradering av innvendig gangareal siden det ikke er foretatt siden bygningsmassen var ny.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at styret jobber for å se oppgradering av innvendig gangareal i sammenheng med garasjeprojektet, og søker muligheten for å evt. ta opp et felles lån dersom økonomien i garasjeprojektet tillater dette.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

Vedtak:

Det ble vedtatt et styrehonorar på kr 105.000,- til intern fordeling for foregående periode.

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Det skal i år velges styreleder for en periode på to år. Styreleder for perioden som har vært er Martin Gommæs Skjerven.

Gjennomføring av valget

Valgkomiteens innstilling var gjenvalg for to år på Martin Gommæs Skjerven. Det ble meldt inn et benkeforslag på Monica Isaksen som ny styreleder.

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling ble vedtatt med 16 stemmer, og Martin Gommæs Skjerven ble følgelig valgt som styreleder for en periode på to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal i år velges ett styremedlem for en periode på to år. Følgende medlem er på valg: Monica Isaksen

Vedtak:

Som styremedlem for en periode på to år ble Monica Isaksen valgt.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal i år velges ett til to varamedlem for en periode på et år. Følgende varamedlem er på valg: Malene Victoria Bredvold.

Vedtak:

Som varamedlem for en periode på ett år ble Marius Skougstad Hagen valgt.

Dersom generalforsamlingen ønsket det, kunne det velges inntil ett ekstra varamedlem. Ingen meldte seg til det ledige vervet og generalforsamlingen anså det ikke som nødvendig.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Som valgkomite frem til neste ordinære generalforsamling ble styret valgt.

7.5 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Det skal i år velges to delegater til Ringbo BBL sin generalforsamling. Årets generalforsamling finner sted onsdag den 14.05.25.

Vedtak:

Som delegater til Ringbos generalforsamling ble Martin Gommæs Skjerven og Anni-May Rastad valgt.

Protokoll for Vestabo Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thomas Haraldseth Brekke (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Marius Skougstad Hagen (sign.)	07.05.2025

INNKALLING

Ordinær generalforsamling i
Vestabo Borettslag



Tid og sted

Mandag 05.05.2025 kl. 18:00
Helgerud skole



HMS

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

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

VEDLIKEHOLDSPLAN

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

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

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

Vestabo Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

TID OG STED

Mandag 05.05.2025 kl. 18:00
Helgerud skole

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

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

4. BUDSJETT

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

5. ANDRE SAKER

5.1 Fjerne tre ovenfor nr. 14-16

En andelseier ønsker å fjerne treet fordi det er mange tørre grener/stammer og det er ikke pent å se på.

Forslag til vedtak: Det vedtas at treet fjernes.

Styrets innstilling: Det stemmes for at treet fjernes.

5.2 Ingen økning av fellesutgiftene

Seks andelseiere ønsker garanti for at felleskostnadene ikke økes når det nye garasjeanlegget skal bygges.

Forslag til vedtak: Det vedtas en garanti mot ikke økte felleskostnader.

Styrets innstilling: Det stemmes mot å gi en garanti mot økning av felleskostnader.

Garanti kan ikke gis. Det foreligger kun kostnadsestimater som er å anse som høyst usikre og ikke bindende. Dette kan medføre at styret må forkaste hele prosjektet dersom felleskostnadene økes minimalt. Endelig byggevedtak vil komme opp på en senere generalforsamling sammen med vedtak om eventuell finansieringsplan.

5.3 Ladere til el-biler

Seks andelseiere ønsker at bestemmelsen om at alle borettslag skal ha ladere for el-biler blir fulgt opp omgående.

Forslag til vedtak: Det vedtas at ladere for el-biler blir fulgt opp omgående.

Styrets innstilling: Det stemmes mot at ladere for el-bil blir fulgt opp omgående.

Mulighet for ladere til el-bil vil komme i forbindelse med garasjeprosjektet. Styret er ikke innstilt på å legge til rette for dette før garasjeprosjektet fordi dette vil innebære ekstra kostnader.

5.4 Oppgradering av uteområdene

Seks andelseiere ønsker oppgradering av uteområdene. Dette gjelder fjerning av råttan plutting, sette opp ny plutting, bygge påbudt lekeplass, rydde opp i gammel beplantning og plante nytt.

Forslag til vedtak: Det vedtas at uteområdene oppgraderes.

Styrets innstilling: Det stemmes mot at uteområdene oppgraderes.

Utskifting av råttan plutting står på vedlikeholdsplanen.

Lekeplassen ses i sammenheng med garasjeprosjektet fordi det på nåværende tidspunkt er usikkert hvor stor plass som skal avsettes til dette prosjektet.

Det vil bli ryddet opp i gammel beplantning og plantet nytt etter at garasjeprosjektet er ferdig fordi det vil bli en del graving i den forbindelse.

5.5 Oppgradering av innvendig gangareal

Seks andelseiere ønsker vedtak om oppgradering av innvendig gangareal siden det ikke er foretatt siden bygningsmassen var ny.

Forslag til vedtak: Det vedtas at innvendig gangareal oppgraderes.

Styrets innstilling: Det stemmes mot at innvendig gangareal oppgraderes.

Tiltaket står på vedlikeholdsplanen. Planen er at dette skal tas opp etter at garasjeprosjektet er fullført fordi vi da har bedre oversikt over den økonomiske situasjonen.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Det skal i år velges styreleder for en periode på to år. Styreleder for perioden som har vært er Martin Gornæs Skjerven.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal i år velges ett styremedlem for en periode på to år. Følgende medlem er på valg: Monica Isaksen

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal i år velges ett til to varamedlem for en periode på et år. Følgende varamedlem er på valg: Malene Victoria Bredvold.

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Det skal i år velges to delegater til Ringbo BBL sin generalforsamling. Årets generalforsamling finner sted onsdag den 14.05.25.

Hønefoss, 2025

Styret i Vestabo Borettslag

Vestabo Borettslag - Årsmelding 2024

Kort om borettslaget

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

Vestabo Borettslag ligger i Ringerike kommune og har orgnr. 954827402.

Det er 63 andeler i borettslaget.

Styrets representanter

Styret har siden ordinær generalforsamling bestått av følgende personer

STYRELEDER, Martin Gomnæs Skjerven
STYREMEDLEM, Monica Isaksen
STYREMEDLEM, Anni-May Rastad
STYREMEDLEM, Mari Bjarkøy
VARAMEDLEM, Malene Victoria Bredvold

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Ringbo BBL.

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

Forsikring

Bygningsforsikring

Selskapets eiendom er fullverdiforsikret (herunder også styreansvarsforsikring) i Gjensidige Forsikring AS. Polisenummer: 86199445

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

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

Skadedyrforsikring

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

Innboforsikring

Den enkelte boligeier må selv tegne forsikring for sitt innbo.

HMS

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

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

Økonomi

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

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

Styrets arbeid i perioden

- Planlegging av oppgradering av garasjeanlegget med tanke på bygningsmasse og lading av el-bil
- Jobbet med brannsikkerhet
- Utbedret takrenner
- Skåret ned og satt på betonglokk på kummene som ble etablert i forbindelse med dreneringen

Styrets planer for året

- Jobbe videre med oppgradering av garasjeanlegget
- Jobbe med brannsikkerhet

Diverse

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	2 796 026	2 737 656
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 612 492	2 046 645
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-155 828	-1 988 275
B. Årets endringer i disponible midler	1 456 664	58 370
C. Disponible midler pr. 31.12	4 252 690	2 796 026
Omløpsmidler	4 355 129	3 061 969
- Kortsiktig gjeld	102 439	265 943
Disponible midler	4 252 690	2 796 026

Resultatregnskap Vestabo Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 866 946	2 660 976	3 869 983	3 873 384
Innkrevde renter lån		223 200	204 720	223 435	210 100
Innkrevde avdrag lån		155 364	1 383 492	155 071	165 005
Andre driftsinntekter	1	46 200	43 550	46 200	46 200
SUM INNEKTER		4 291 710	4 292 738	4 294 689	4 294 689
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	105 000	97 551	97 000	105 000
Arbeidsgiveravgift	2	14 805	13 755	14 000	15 000
Revisjonshonorar	3	8 319	7 938	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		157 044	149 562	157 000	164 000
Konsulentbistand		169 723	17 528	300 000	200 000
Vaktmestertjenester		44 087	42 971	45 000	47 000
Kontingent til Ringbo		18 900	18 900	18 900	18 900
Vedlikehold eiendom	4	354 332	103 968	614 000	314 000
Avsetning langsiktig vedlikehold		0	0	750 000	1 000 000
Vintervedlikehold		112 743	108 349	105 000	120 000
Sommervedlikehold		127 330	122 906	130 000	140 000
HMS		17 178	16 391	17 000	19 000
TV/Internett		377 244	289 044	400 000	400 000
Forsikringer		156 114	134 572	150 000	175 000
Kommunale avgifter	5	836 175	874 057	955 000	1 060 000
Strøm		40 016	44 270	40 000	45 000
Andre driftskostnader	6	28 014	69 933	40 000	68 000
SUM KOSTNADER		2 567 023	2 111 693	3 840 900	3 898 900
DRIFTSRESULTAT		1 724 687	2 181 045	453 789	395 789
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		91 787	49 186	0	0
Utbytte		13 808	11 825	0	0
Rentekostnader		-217 791	-195 411	-223 435	-210 260
NETTO FINANSPOSTER		-112 196	-134 400	-223 435	-210 260
ÅRETS RESULTAT		1 612 492	2 046 645	230 354	185 529
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 612 492	2 046 645	0	0
SUM DISPONERINGER		1 612 492	2 046 645	230 354	185 529

Balanse Vestabo Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7	1 288 960	1 288 960
Bygninger	8	21 799 481	21 799 481
Andre anlegg	8	172 800	172 800
Finansielle anleggsmidler			
SUM ANLEGGSMIDLER		23 261 241	23 261 241
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 770	5 771
Andre fordringer		51 274	188 342
Bankinnskudd			
Driftskonto		2 192 419	2 335 401
Sparekonto		2 105 666	532 455
SUM OMLØPSMIDLER		4 355 129	3 061 969
SUM EIENDELER		27 616 370	26 323 210

Balanse Vestabo Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		6 300	6 300
Opptjent egenkapital	9	16 637 815	15 025 323
SUM EGENKAPITAL	9	16 644 115	15 031 623
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	10	3 734 116	3 889 944
Borettsinnskudd	11	7 135 700	7 135 700
Sum langsiktig gjeld		10 869 816	11 025 644
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 770	5 770
Leverandørgjeld		95 508	260 405
Påløpte ikke forfalte renter		1 161	1 128
Annen kortsiktig gjeld		0	-1 360
Sum kortsiktig gjeld		102 439	265 943
SUM GJELD		10 972 255	11 291 587
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		27 616 370	26 323 210
Pantstillelser	12	10 869 816	11 025 644

Sted: _____, dato: _____

Martin Gonnæs Skjerven
STYRELEDER

Mari Bjarkøy
STYREMEDLEM

Anni-May Rastad
STYREMEDLEM

Monica Isaksen
STYREMEDLEM

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført til anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Aksjer og andeler

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3601 Leieinntekter parkering	43 200	41 100
3621 Motorvarmerleie	3 000	2 450
Sum	46 200	43 550

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5330 Honorar til styret og andre komiteer	105 000	97 551
5400 Arbeidsgiveravgift	14 805	13 755
Sum	119 805	111 306

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	8 319	7 938
Sum	8 319	7 938

Revisjonshonoraret gjelder lovpålagt revisjon. Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	14 169	74 231
6602 Ventilasjon	7 200	0
6611 Serviceavtaler	3 861	2 143
6614 Vedlikehold maling	349	0
6617 Vedlikehold tak	261 000	0
6618 Vedlikehold rør	0	2 813
6619 Vedlikehold uteanlegg	53 359	6 218
6621 Vedlikeholdsplan	9 404	8 956
6622 Vedlikehold elektro	4 991	0
6650 Rep.og vedlikehold maskiner og utstyr	0	9 608
Sum	354 332	103 968

Note 5 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Vann og avløp	394 061	489 289
7761 Eiendomsskatt	125 241	85 163
7762 Renovasjon	291 705	270 615
7763 Feieavgift	25 168	28 990
Sum	836 175	874 057

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6400 Leiekostnader	1 260	1 295
6450 Containerleie/avfallshåndtering	12 275	11 587
6500 Mindre anskaffelser inventar, verktøy etc	575	23 119
6571 Brannvernustyr	4 478	11 277
6609 Andre driftskostnader	0	2 704
6800 Kontorrekvisita	0	437
6825 Kopiering	3 043	567
6900 IT- og telefonkostnader	651	480
6940 Porto	0	380
7570 Skadesaker	0	10 000
7770 Bankomkostninger	5 731	7 471
7790 Andre kostnader	0	615
Sum	28 014	69 933

Note 7 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1982 for kr 1 300 000,- som opprinnelig anskaffelsesverdi. I 2011 ble det solgt en del av tomten til kr. 21.040,- som dermed har redusert opprinnelig anskaffelseskost. I 2014 ble det kjøpt til en del til tomten for kr 10.000,- Bokført verdi 31.12.2014 er oppført med 1.288.960,-.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1982	18 998 956
Påkostning 2005/06	2 078 525
Påkostning 2007	722 000
Gar.anl. I og II	172 800

Bokført verdi pr 31.12	21 972 281
-------------------------------	-------------------

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr note om vedlikehold / vedlikeholdsavsetning.

Note 9 - Spesifikasjon egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01	15 031 623	12 984 978
Årets resultat	1 612 492	2 046 645
Sum egenkapital 31.12	16 644 115	15 031 623

Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjon

Kreditor:	SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Formål:	Bytte av dører/vinduer
Lånenummer:	22808658449
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	5.69 %
Beregnet innfridd:	30.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 889 944
Avdrag i perioden:	155 828
Lånesaldo 31.12:	3 734 116

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808658449	44	60 937	2 681 228
	3	56 804	170 412
	16	55 154	882 464

Note 11 - Borettsinnskudd

	Antall	Å kr	Totalt
Innskudd	44	119 900	5 275 600
Innskudd	19	97 900	1 860 100
Sum innskudd			7 135 700

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	10 869 816	11 025 644
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	23 261 241	23 261 241

Resultat og balanse med noter for Vestabo Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestabo Borettslag

Styreleder	Martin Gommæs Skjerven (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Mari Bjarkøy (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Anni-May Rastad (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Monica Isaksen (sign.)	08.03.2025

Til generalforsamlingen i Vestabo Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Hønefoss, 8. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Håvard Norstrøm
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Norstrøm, Håvard

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-227067

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-08 20:44:38 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

FULLMAKT

Generalforsamling i Vestabo Borettslag, Mandag 05.05.2025.

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

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

Fullmektigens navn: _____

Sted / Dato: _____ / _____

Navn eier (i blokkbokstaver): _____

Signatur eier: _____

Ordensregler og retningslinjer for Vestabo A/L



Denne orienteringen skal følge leiligheten.

INNHALDSFORTEGNELSE

Generelt	2
Ytre orden	3
Indre orden	5
Diverse	6

Generelt

Som andelseier/beboer til Vestabo Borettslag A/L vil du være interessert i følgende opplysninger:

Som beboere i borettslaget, innser vi vel alle at det er mange fordeler ved et slikt bofellesskap.

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

Ordensreglene og retningslinjene i dette heftet skulle gi en utfyllende orientering av det som er bestemt angående forpliktelser og ansvar for den enkelte andelseier og beboer i vårt borettslag.

Andelseiere/beboere plikter i ett og alt å rette seg etter gjeldende vedtekter, ordensregler og de direktiver som eller måtte bli gitt av styret.

Ordensreglene er en del av vedtektene for Vestabo Borettslag A/L.

Twistesaker som oppstår på grunnlag av ordensreglene skal bringes inn for styret for behandling. For øvrig skal andelseierne/beboerne rette seg etter de bestemmelser som i husleiekontrakten er gitt av Ringbo. (Ringerike og Omegn Boligbyggelag)

Opplysninger og meldinger til beboerne blir sendt ut som rundskriv, eller satt opp på oppslagstavlen i hver oppgang.

YTRE ORDEN

1. Det henstilles som generell regel til alle andelseiere/beboere i Vestabo A/L å ta vare på de verdier vi har i fellesarealer og boliger.
2. Et godt bomiljø er avhengig av at vi alle gjør det nødvendige vedlikehold både ute og inne, samt deltagelse på dugnader. All skade på borettslagets eiendom skal rapporteres til styret.
3. Sykler, ski, kjelker og lignende som ikke er plassert i stativ, bør ikke stå ute om natten. Benytt kjeller, eller bod.
4. Plener, veier og plasser må ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Plener skal ikke benyttes som ”gangveier” Sørg for at leker ikke er til hinder for øvrig ferdsel. Områder under verandaene skal ikke brukes til oppbevaring uten godkjenning fra styret.
5. Andelseierne og deres husstand skal bruke sine egne garasjer, eller parkeringsplasser. Hvis noen mangler parkeringsplass, eller ønsker garasje, kontakt styret. Alle andeler har rett på en parkeringsplass. Ledige plasser fordeles av styret. Tildelte parkeringsplasser som ikke benyttes vil tildeles videre. Garasje skal kun benyttes til egen bil. Utleie er ikke tillatt.
Gjesteparkeringen er *kun* for gjester. Benytt parkeringen til Helgerud skole utenom arbeidstid til ekstra biler og arbeidskjøretøy. Hensetting av avskilte biler på gjesteparkeringen eller gangveien vil medføre borttauing på eiers regning. Det er ikke tillatt å lade el-kjøretøy i borettslaget.
6. Gangveiene skal kun benyttes til nødvendig person- og varetransport, og parkering utover dette er forbudt. Gangveiene må alltid være fremkommelige for ambulanser, brannbiler, brøyteutstyr, og lignende. Parkering på plen er ikke tillatt. Feilparkerte biler kan taues bort på eiers regning. Det er ikke tillatt å vaske biler på borettslagets eiendom.
7. All utvendig endring/montasje skal søkes styret. Dette inkluderer installasjon/bytte av solskjerming. Det skal ikke borres/kuttes i aluminiumsbeslaget på vinduene og verandadør. Parabolantenne tillates ikke. Det er også ønskelig at man ikke bruker tørkesnorer på balkongen. Gulvtepper, matter, sengetøy og lignende, må ikke bankes eller ristes fra vinduer eller balkonger. Det er tillatt å installere varmepumpe etter godkjent søknad til styret.
På søn- og helligdager bør ikke tøy henge ute på tørkestativene. Beboerne bør i størst mulig utstrekning ta hensyn til søn- og helligdagsfreden før kl 13:00.

8. Fotballsparking og andre aktiviteter som kan medføre vindusknusing, er ikke tillatt på borettslagets område. Ved den nederste lekeplassen er det en "fotballbane" man fritt kan benytte.
9. Av hensyn til naboene må grilling skje med omtanke. Grilling fra balkongen er generelt forbudt, da unntatt bruk av elektrisk grill. Gassgrill er ikke tillatt, da oppbevaring av gass er forbudt.

Kasting av søppel.

10. Søppel skal bringes til søppelhuset. Det praktiseres **kildesortering**. Det er utdelt instruks for sorteringen, og det er meget viktig at alle forholder seg til denne. Ikke overfyll søppelkassene da dette tiltrekker fugler og skadedyr. Annet søppel så som maling, brennbare væsker, batterier, el artikler, møbler m.m. skal bringes til et avfallsdeponi, og ikke settes igjen i søppelhuset.

Dyrehold.

11. Hunde-og dyrehold bør begrenses, av hensyn til bl.a. allergikere. Ved hunde- eller kattehold er det den enkeltes ansvar å påse at hunden/katten ikke er til sjenanse for andre, både støyemessig og fysisk. Hunder skal holdes i bånd. Eieren må alltid ha med "pose" for å ta opp eventuelle etterlatenskaper. Det er ikke ønskelig med utendørskatter.
12. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler fra/på balkongen eller på plenen. Dette på grunn av muligheten for å tiltrekke skadedyr.

INDRE ORDEN

1. Virksomheten i den enkelte andeleiers leilighet må ikke være til ubehag eller sjenanse for øvrige beboere. Det skal være ro og stillhet etter kl 23:00. Det er tillatt å holde 2 fester i året. Naboene skal varsles på forhånd. Apparater/elektriske artikler som forårsaker støy/forstyrrelser i radio eller Tv apparater, må ikke benyttes uten tilstrekkelig skjerming. Radio/Tv innstilles slik at naboer ikke sjeneres. Ved feil på Tv anlegget skal kun nåværende leverandør av Tv/radiosignaler Hadeland og Ringerike Bredbånd (tlf 03264) kontaktes. Det skal ikke forsøkes repareres på egen hånd. Musikkinstrumenter må brukes med omtanke.
2. Snekring/boring, generell oppussing, eller annet som medfører støy, er ikke tillatt etter kl 21:00 på hverdager, kl 19:00 på lørdager og er forbudt på søndager og helligdager.
3. Til Wc brukes vanlig klosettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Vask og sluk bør en gang i mellom skylles med varmt såpevann, slik at ikke fett og belegg skaper forstoppelser i avløpet. Stekefett ol. bør kjøles ned og kastes i matavfallsdunken framfor å skylles ned i avløpet.
4. Hvis et vannrør eller en kran ryker og hovedkran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet (hvis mulig). La en snipp henge ned i en bøtte eller i vasken slik at vannet samles opp. Alle beboere bes gjøre seg kjent med hvor hovedkranen sitter, og hvordan den fungerer. Det er en hovedkran pr bygg, ikke pr oppgang. Ved stenging av vann skal alle beboere som påvirkes varsles.
5. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser. Skader på rør eller sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming, er andelseieren selv ansvarlig for.
6. Salt for opptining av is på balkongen skal ikke benyttes. Balkongen skal holdes fri for snø, slik at mildvær ikke skaper lekkasjer til underliggende leiligheter.
7. Elektriske ledninger/apparater må holdes i god stand. Dårlig vedlikehold av slikt materiell, kan lett forårsake brann.
8. Lufting av leilighetene må skje gjennom vinduer/dør fra balkongen og ikke ut mot gang / entre. I hovedsak skal ytterdør holdes låst.
9. Man bør unngå at barn unødvendig oppholder seg i ganger og kjellere. Dører inn til kjellerrom må holdes låst.
10. Gang og trappevask skal foregå på rundgang. Husk også at det pr leilighet skal vaskes ned til kjeller en gang hver fjerde uke. Følg vaskeliste som er oppsatt i hver oppgang.

11. Gang/entre skal ikke benyttes som lagringsplass. Fottøy skal oppbevares i leiligheten og ikke utenfor. Sjøppel skal ikke settes i gang/ut på trapp.
12. Ytterdør skal alltid være låst. Ønsker noen å holde døra åpen, må vedkommende sørge for å kontakte øvrige beboere i inngangen. Dette er av sikkerhetsmessige årsaker.
13. Oppbevaring i kjeller skal foregå i egen bod. Det anbefales at ikke noe lagres rett på gulvet, men minst 10cm opp (forsikringskrav). Lagring i fellesområdene i kjeller kan kun gjøres dersom resterende beboere i oppgangen er informert og har godtatt dette. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjelleren.

DIVERSE

1. Skader på felles utstyr så som: lyspærer, kupler, gjerder, brannslukkere etc, og som bevist skyldes uaktsomhet, eller skjødesløshet, skal erstattes av ansvarlige. Andelseier er ansvarlig for brudd på reglementet som dennes husstand, eller de personer som gis adgang til leiligheten, forsaker.
2. Andelseier/beboer plikter å rette seg etter gjeldende vedtekter, ordensregler, skiltanvisninger eller etter direktiver som styret finner nødvendig.
3. Styret har universalnøkkel til hver leilighet.
Det er strenge regler for oppbevaring og bruk av denne nøkkel.
4. I hver oppgang henger det en oppslagstavle over hvem som er i styret, og oversikt over hvem som har nøkkel til fellesbod og adgang til lyspærer etc. Nye rundskriv som ikke gis ut til hver leilighet, vil bli satt opp på denne tavlen.
5. Hva angår to roms leilighetene blir de nødvendige skriv lagt i postkassen. Hvis det er noen mangler på oppslagstavlen, eller informasjon til to roms leilighetene, så si fra til styret.
6. Foranstående ” **Ordens og retningslinjer** ” kan senere suppleres med:
Bestemmelser gitt av styret eller i vedtak på generalforsamling.
Generalforsamlingen er innen utgangen av mai hvert år. Beskjed om dette vil foreligge i god tid.

Disse ordens og retningslinjer er vedtatt: 17.08.2006. Revidert 03.05.2016, og 01.06.2023.

Vedtekter

for **Vestabo** borettslag org nr 954 827 402

tilknyttet
RINGBO Ringerike og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.01.1979 sist endret den 01. juni 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1 til 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

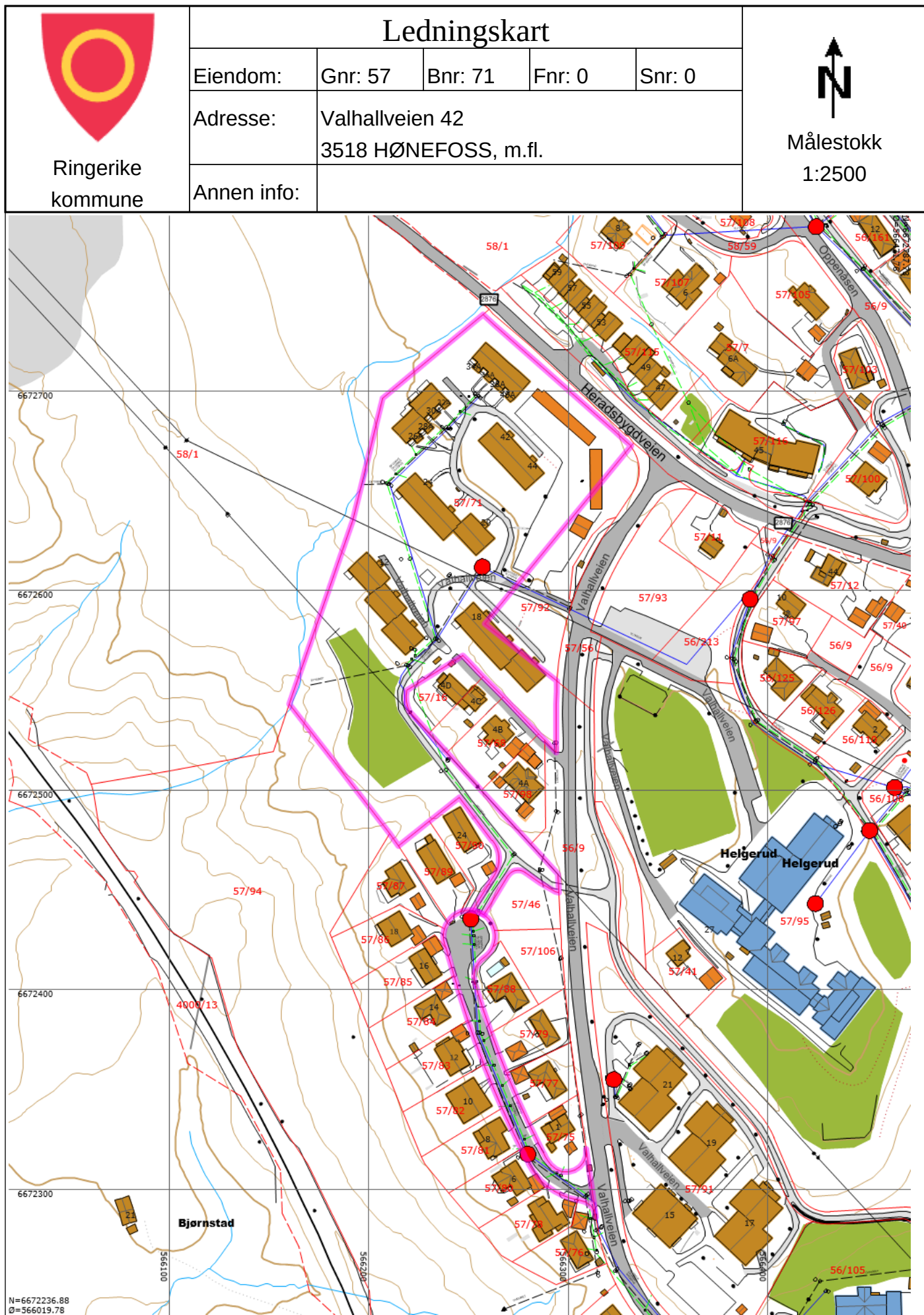
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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



Tegnforklaring

	Brannventil tilp. brannkart		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Masteomriss		Trase
	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert
	Gjerde		Loddrett mur		Skjerm
	Stikkrenne		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Midtlinje bane		Annet vegareal avgrensning		Vegbom
	Vegdekkekant		Stitrapp		Fortau
	Trapp		Traktorveg		Sti
	Vegdekkekant undergang		Brannventil		Kum
	Påkoplingspunkt		Sluk		Stengeventil
	Utslipp		Utviser		Spillvannsledning
	Overvannsledning		Vannledning		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Fiskeri og landbruk
	Garasje og uthus		Annen næring		Trapp
	Skrå forstøtningsmur		Svømmebasseng		Byggetiltak
	Gang- og sykkelveg		Veg		Parkeringsområde
	Gang- og sykkelveg undergang		Fylkesveg boks		Fylkesveg gatenavn.
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Elv og bekk
	Kanal og grøft		Høydekurve 5m		Høydekurve 25m
	Gård		Utdanningssted		Stedsnavn
	Husnummer.		Husnummer med bokstav.		Eiendomsteig
	Anleggsområde		Lekeplass		Sport- og idrettsplass
	Matrikkelnummer				



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Nabolagsprofil

Valhallveien 42 - Nabolaget Heradsbygda - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Helgerud skole	2 min
Linje 222	0.2 km
Hønefoss stasjon	6 min
Linje F4	3.9 km
Hønefoss sentrum	8 min
Totalt 28 ulike linjer	4.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

Skoler

Helgerud skole (1-7 kl.)	4 min
233 elever, 13 klasser	0.4 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
330 elever, 16 klasser	2.5 km
Ringerike videregående skole	8 min
684 elever, 29 klasser	4.8 km
Hønefoss videregående skole	10 min
675 elever, 44 klasser	5.7 km

Ladepunkt for el-bil

Bålerud Borettslag gjesteladere	8 min
Sollia Borettslag gjesteladere	9 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

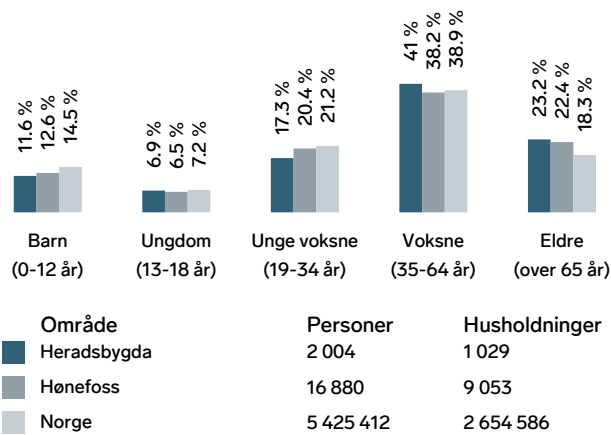
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Heradsbygda barnehage (1-5 år)	7 min
66 barn	0.6 km
Veien barnehage (1-5 år)	4 min
37 barn	2.3 km
Hønefoss barnehage (0-5 år)	8 min
115 barn	4.7 km

Dagligvare

Coop Extra Heradsbygda	12 min
PostNord	1.1 km
Rema 1000 Sentrumskvartalet	7 min
Post i butikk	4.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport



Helgerud skole

4 min



Aktivitetshall, ballspill

0.3 km



Heradsbygda stadion

23 min



Fotball

1.9 km



Sporty24 Hønefoss

8 min

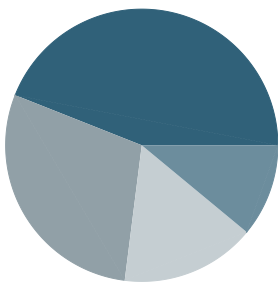


EVO Hønefoss

8 min



Boligmasse



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

«Stille og rolig og ikke langt
unna sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kuben Senter

7 min

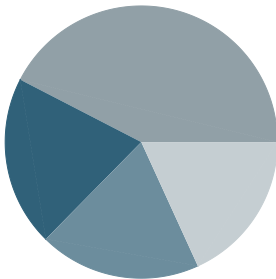


Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss

7 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

50%

Heradsbygda
Hønefoss
Norge

Sivilstand

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

