

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Valhallveien 44, 3518 HØNEFOSS



RINGERIKE kommune



gnr. 57, bnr. 71



Andelsnummer 442

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 19.08.2026

Rapportdato: 02.09.2026

Oppdragsnr.: 21406-1109

Eiendomsverdi ref nr: KU1885

Foretak: RINGBOLIG HØNEFOSS AS

Takstingeniør: Per Olav Nordeng

Vår ref: PON



RingBolig.no



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

RingBolig Hønefoss AS

Takstmann med bakgrunn som Bygg & Tømrermester, lang og variert erfaring fra bygge bransjen med tilstandsanalyse, rehabilitering og vedlikehold av bygninger.

Startet for lokal byggmester tidlig på 80 tallet, fast ansatt i samme firma frem til 1993. Selvstendig tømrer etter dette, tok mesterbrevet i 1999. Utdannet meg som takstmann i BMTF (Byggmesternes Takseringsforbund) i 2019.

Medlem av: Norges ingeniør og teknolog organisasjon (NITO), Byggmesterforbundet Buskerud (BMF), Norsk Naturskadepool (NP)

RingBolig tilbyr følgende tjenester:

Taksering: Salgs-/ Tilstandsrapport - Skade-/ Reklamasjons takst - Verdi-/ Lånetakst-/ Forhådstakster-/ Byggelåns oppfølging
Boligsalgsrapport Fremtind

Byggesak: Tegninger tilbygg/ endringer - Hjelp til søknader/ søknadsprosess - Rådgivende Byggmester alle faser av prosessen
Energirådgivning-/ veiledning, helhetlig planlegging, valg av energiltak. Termografi avdekke varmetap/kuldebroer, fukt.
Lekkasjesøk-/ Trykktest for tetthet eller luftlekkasjer.



Rapportansvarlig

Per Olav Nordeng

Uavhengig Takstingeniør

per.olav@ringbolig.no

995 26 875



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fremstår som normalt vedlikeholdt på befaringen dagen, alle bygninger trenger oppfølging/vedlikehold av ulik grad i forhold til alder og byggeskikk. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapport. Ved kjøp av en brukt eiendom må det regnes med at det kan forekomme skjulte feil og skader som ikke har vært mulig å avdekke gjennom en visuell befaring. Vurdering vil også være begrenset av observasjoner, tilgjengelige informasjon/opplysninger fra eier før eller ved befaring.

Tilstandsgrader er et uttrykk for bygningens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Vurderingene må ses i sammenheng med bygningens alder, konstruksjonstype og forventet bruk. Tilstandsgrader mellom ulike bygninger og bygningsdeler kan derfor ikke alltid sammenlignes direkte.

Forhold vedrørende brann/lyd eller isolasjon for bygningsdeler/konstruksjoner er normalt ikke omtalt. Rekvirenten av denne taksten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding om eventuelle feil og mangler.

Det er også viktig å påpeke at alle bygninger som er bygget før 1985 kan inneholde asbestholdige materialer, som eier er man pålagt å kartlegge dette. All bearbeiding av asbest er forbudt. Det er viktig med miljø kartlegging før rivning for å avklare andre stoffer/støv fra f. eks PCB, Kvarts etc. som normalt kan være benyttet i tidsrommet 1940 i ulike varianter og helt frem til 1990 når det gjelder isolerglassruter spesielt.

Bygget med standard/kvalitet og byggemetode som normalt for året konstruksjonen ble oppført/oppgradert, generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder og vedlikeholdsnivå.
-Ved tilbygg/ombygging at det kan bli avdekket mangler man ellers ikke kunne oppdage.
-Ved kjøp av brukt bolig vil det være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt, dette er vurdert som normal slitasje. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Renhold kommenteres normalt ikke.

Opplysninger om byggemetode hovedkonstruksjoner hentet fra tegninger datert 31.07.2019.
Gavlvegger: 12cm betong utvendig isolert. Langfasader: Bindingsverk med isolasjon. Kjellervegger: 20 cm betongvegger.
Skillekonstruksjoner mellom leiligheter: 18cm betong.
Etasjeskiller: Trinnlyddempende belegg på 18cm avrettet betongdekke.
Prefabrierte takstoler med kaldt/ventilert loft, isolert og 18cm betongdekke.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er trevinduer beslått med aluminium og 2-lags glass. Markise

over stuevindue.

Det er en teakfinert leilighetsdør, innadslående, med hvitmalt innside. Døren er brann- og lydklassifisert, og har kikkeshull.

Balkong med tett rekkverk og støpt dekke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har gulv av laminat, vegger med malte panelplater, malte glatte/tapetserte flater, samt himling av malt pusset betong/murverk.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong, plasstøpt. Fremstår som stabilt på befaringen.

Det er utført radonmålinger i perioden desember til februar 2023. Kilde: Egenerklæring.

Leiligheten har pusset pipe. I stuen er det peisovn med glass i døren og glassplate på gulvet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene er kledd med våtromstapet/belegg, og himlingen har malt innvendig tak. Vegg mot kjøkken har spilepanel ved døråpning som er tettet igjen.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm, enkel, liten innredning med bolleservant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon/avtrekk til felles luftpipe.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og benkbereider. Frittstående kjøleskap.

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget eller kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvstående toalett og liten vegghengt servant med speil over. Gulvet har laminat, veggene er glatte og malte, og himlingen er malt.
Gulvstående toalett og liten vegghengt servant med åpent røropplegg. Veggventil ved tak til luftpipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av galvanisert eller kobberør, hovedsakelig åpent anlegg. Kobberør ved installasjoner kjøkken/bad.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør/Annet.

Sikringsskap plassert i felles gang med eldre kursfortegnelse med 8 kurser og hovedsikring på 35 ampere, med jordfeilautomater 230V IT. Fjernavlest måler i skapet. Hovedsakelig skjult anlegg jordet på bad/kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Det er brannslukningsapparat/røykvarsler, synlig og tilgjengelig på befaringen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

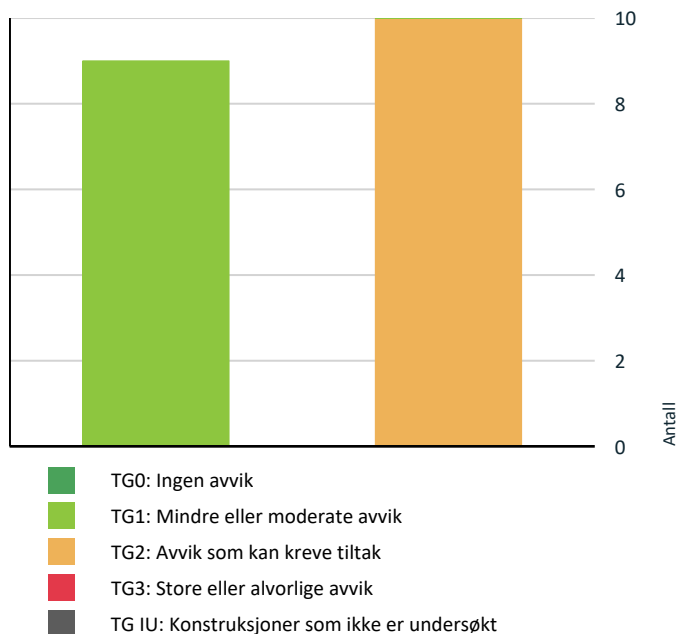
Byggetegninger, godkjente byggetegninger foreligger datert 31.07.1979

Endringer: Dør mellom bad og kjøkken er tatt bort og vegg tettet igjen.

Det er gitt ferdigattest på boligbygg 13.04.1981. Det er godkjent søknad om oppføring av garasjeanlegg 13.01.1982. Det er godkjent søknad om ny ytterkledning 30.05.2005. Det er godkjent søknad om pipereparasjon 13.10.2009. Godkjent søknad om riving av eksisterende garasjer og oppføring av nye garasjer 26.01.2026.

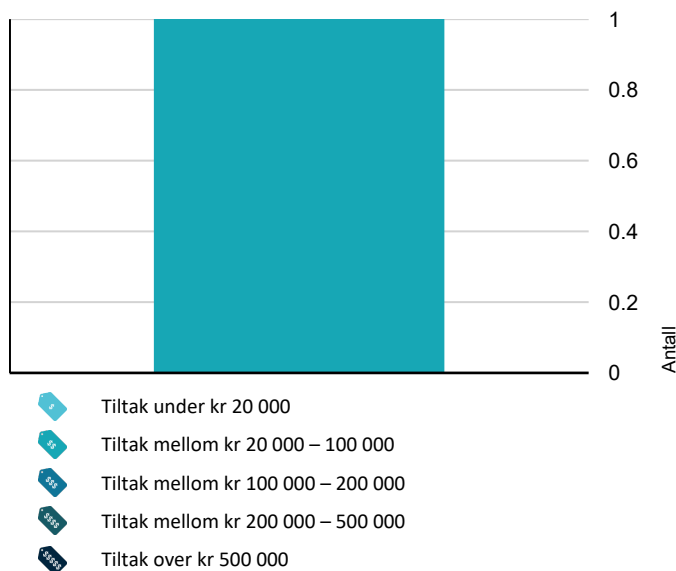
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

 Boligen har naturlig ventilasjon med til luft gjennom ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer bra, det bemerkes at ventilasjonen ikke tilfredsstiller dagens anbefalinger. Behov er avhengig av bruksbelastning over tid.

 Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

 Røykvarsler, brannutstyr og alarm bør kontrolleres minst én gang per år. Røykvarslerens dag er 1. desember, og funksjonstest bør utføres én gang per måned.

Eier av boligen har ansvar for at utstyret er vedlikeholdt i samsvar med gjeldende forskrifter om forebygging av brann.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1981

Kommentar

Kilde: Eiendomsinformasjon
Ringerike Kommune

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Ny drenering	Ny drenering ca 2022 kjelleretasje Kilde: Egenerklæring
------	--------------	---

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer beslått med aluminium og 2-lags glass. Markise over stuevinduene.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

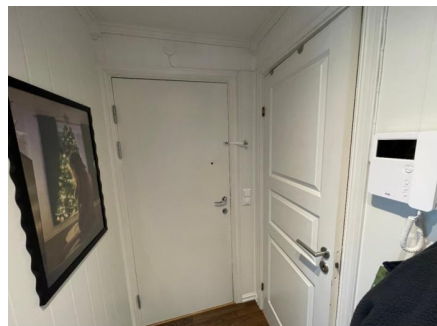
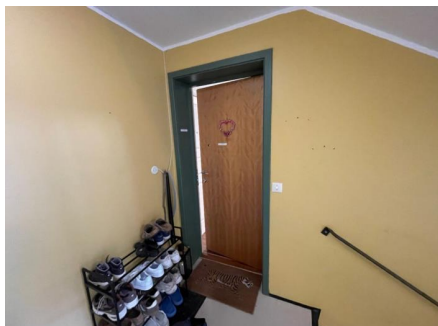


Ytterdører

Beskrivelse

Det er en teakfinert leilighetsdør, innadslående, med hvitmalt innside. Døren er brann- og lydklassifisert, og har kikkehull. Etterjustering, smøring og vedlikehold må alltid påregnes. Borettslaget har ansvar for kontroll og dokumentasjon i henhold til egne rutiner.

Tilstandsrapport



! TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med tett rekkverk og støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyden kan/bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Rekkverkshøyde målt til 0,87 m.



INNENDIG

! TG 1 Overflater - innvendig

Beskrivelse

Leiligheten har gulv av laminat, vegger med malte panelplater, malte glatte/tapetserte flater, samt himling av malt pusset betong/murverk. Det er normal bruks slitasje, mindre ujevnheter, sprekker i overganger/hjørner kan forekomme.

Dagens eier har tettet døråpning mellom bad og kjøkken, her har eier satt opp spilleplater på begge sider.

Tilstandsrapport



Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong, plasstøpt. Fremstår som stabilt på befaringen. Mindre avvik planhet for etasjeskiller +/- 5mm fra pipe og gjennom soverom og diagonalt i stue. Plan het på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser: (største avvik angitt). Byggingssakkyndig vurderer ikke/setter ikke Tilstandsgrad på Etasjeskiller.

Etasjeskiller er bygget med trinnlyddempende belegg på 18cm avrettet betongdekke Kilde: Byggetegninger av 31.07.1979

Radon

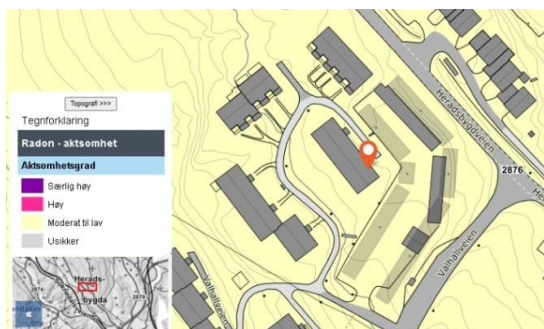
Beskrivelse

Det er utført radonmålinger i perioden desember til februar 2023. Kilde: Egenerklæring.

Høyeste årsmiddelverdi: 26 Bq/m³.

Høyeste måleverdi: 35 Bq/m³.

Bygningen ligger i et område med moderat til lav grad av radon. Kilde: NGU/radonkart.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Leiligheten har pusset pipe. I stuen er det peisovn med glass i døren og glassplate på gulvet.

Bygningssakkyndig vurderer ikke og setter ikke tilstandsgrad på piper og ildsteder.

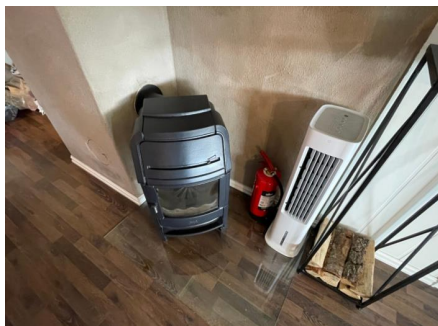
Piperehabilitering er utført – vedtak 13.10.2009.

Det er feievesenet i kommunen som har tilsynsmyndighet for brannsikkerhet, skorsteiner og ildsteder.

Tilsyn: utført i tidsrommet 03-2019 til 03-2025 (mnd - år) Feiing: 06-2023

Merknad: Åpent mellom rehabilitert foring og gammel foring i bunn av skorstein, må mures forskriftsmessig igjen. Kilde: Ringerike Kommune.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av formpressede innerdører og profilerte dører. Etterjustering, smøring og vedlikehold må alltid påregnes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtromstapet/belegg, og himlingen har malt innvendig tak. Vegg mot kjøkken har spilepanel ved døråpning som er tettet igjen.

Vurdering av avvik:

- Det er en del slitasje og merker i overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene bør vurderes oppgradert eller vedlikeholdt for å forhindre ytterligere slitasje og for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

Dersom slitasjen forverres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader, spesielt i våtrom.



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

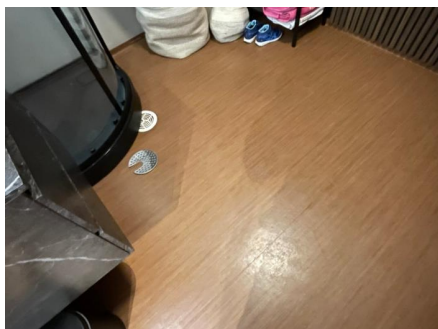
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm fungerer som vanntett sjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert riss og sprekker i sveiseskjøten på gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker i sveiseskjøten på gulvbelegget bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm (opphøyd terskel).

Plastsluket er av eldre dato med klemring for belegg. Sluket er tilgjengelig, men det er noe vanskelig å rengjøre uten å demontere avløpet fra kabinettet.

Vurdering av avvik:

- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut, da alder og slitasje gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det er ikke tegn til andre skader men ut fra aldersvurdering må man anbefale å oppgradere bad med nye overflater, det benyttes i dag dusjkabinett som minker risiko for fukt belastning noe. Det bemerkes at endringer i bruk og mer belastning over tid vil kunne føre til lekkasjer eller andre problemer.

Anbefaler nærmere undersøkelser og vurdering av tiltak for å få grunnlag for mer detaljert kostnadsoversikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

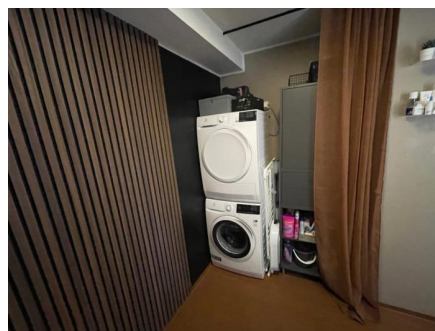
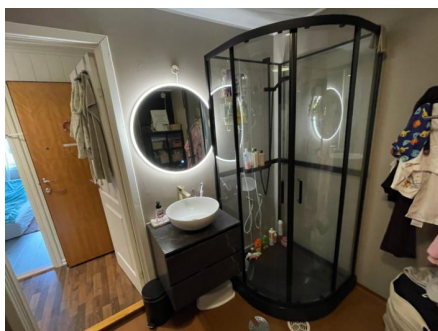
Våtrommet har enkel, liten innredning med bolleservant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Enkel innredning med bolleservant og dusjkabinett av nyere dato.

Konsekvens/tiltak

- Innredningen er enkel/liten og kan ha begrenset funksjonalitet sammenlignet med dagens standard. Det anbefales å vurdere oppgradering dersom det er behov for bedre funksjon eller komfort, for å unngå redusert brukervennlighet og eventuelle fremtidige tilpasningskostnader.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon/avtrekk til felles luftepipe.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil. Manglende tilluft gir dårlig luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.



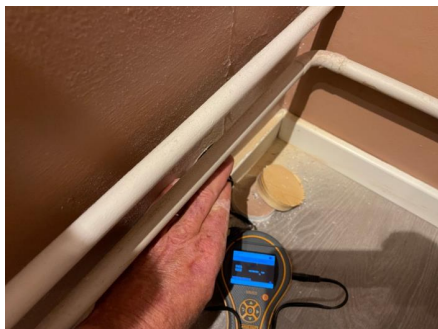
1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i vegg bak vaskemaskin på toalettrom. Boret inn i svill og bakkant kledning målt med elektroder.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

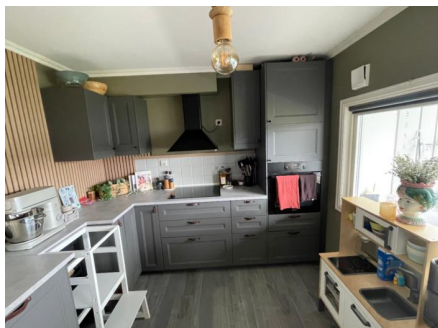
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og benkbereder. Frittstående kjøleskap.

Bygningsdelen ser ut til å være i normalt god stand, som forventet ut fra alder/normal slitasje ut fra visuelle observasjoner.

Fuktmåling overflater utført ved hjelp av fuktoverflateindikator er det ingen tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder og andre vann installasjoner på befaringen.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Det er viktig at avtrekksviften har tilstrekkelig kapasitet.

Vurdering av avvik:

- Kapasiteten på avtrekksviften er ikke vurdert nærmere i denne rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Kapasiteten på avtrekksviften bør vurderes av fagperson for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet. Manglende eller utilstrekkelig avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på innemiljø og bygningsdeler.

Tilstandsrapport



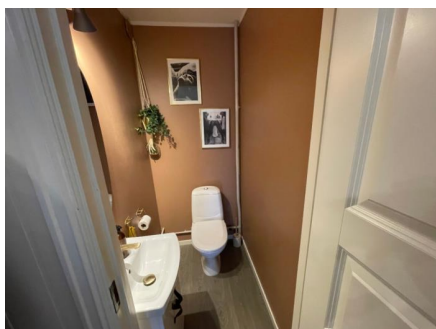
TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvstående toalett og liten vegghengt servant med speil over. Gulvet har laminat, veggene er glatte og malte, og himlingen er malt.



1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvstående toalett og liten vegghengt servant med åpent røropplegg.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Veggventil ved tak til luftpipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilluftspalte på toalettrommet, noe som kan medføre redusert ventilasjon og dårlig luftutskifting i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluftspalte på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og luftutskifting. Manglende tilluft kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av galvanisert eller kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter, hovedsakelig åpent anlegg. Kobberør ved installasjoner kjøkken/bad.

Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner, det er ikke registrert aktive lekkasjer i boligen på befaringsdagen. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.

Risikoen for lekkasjer fra vannrør øker med alderen, det er store variasjoner når det gjelder belastning og vannmiljø. Levetiden for innendørs vannrør varierer/påvirkes i stor grad av:

- korrosjonshastighet (vannkvalitet, vanntemperatur, vannhastighet og materialkvalitet)
- monteringsutførelse (ekspansjon, klamring)
- bruksfrekvens (tappet vannmengde)

Estimert levetid kan antas å være:

Vannrør:

-Kaldtvannsrør: 90 til 200 år (median: 148 år), Varmtvannsrør: 71 til 167 år (median: 93 år)

-Varmtvannssirkulasjon: 39 til 61 år (median: 43 år)

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
 - Det anbefales å vurdere utskifting av eldre rør med loddede, klemte eller andre type skjøter, da disse har usikker fremtidig funksjon.
- Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør/Annet. Se også informasjon i egenerklæring.

Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra det som er synlig eller opplysninger som fremgår. Private bunnledninger utenfor boligen er ikke

Tilstandsrapport

besiktiget. Metode og utførelse på røropplegg er begrenset vurdert da det er et eget fagområde.

Risikoen for lekkasjer fra avløpsrør øker med alderen, det er store variasjoner når det gjelder belastning og vannmiljø. Levetiden for innendørs avløpsrør varierer/påvirkes i stor grad av:

- korrosjonshastighet (vannkvalitet, vanntemperatur, vannhastighet og materialkvalitet)
- monteringsutførelse (ekspansjon, klamring)
- bruksfrekvens (tappet vannmengde)

Avløpsrør:

- Avløp kjøkken: 38 til 65 år (median: 55 år), Avløp bad/wc: 66 til 156 år (median: 120 år)
- Felles avløp bad/wc og kjøkken: 59 til 109 år (median: 82 år)

Vurdering av avvik:

- Anlegget er hovedsaklig fra byggeår, oppgradert noe ved innredning/utstyr. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke tilstanden på avløpsrørene jevnlig, da risikoen for lekkasjer og skader øker med alderen. Ved tegn til svikt eller lekkasje bør rørsystemet skiftes ut for å sikre videre funksjon og redusere risiko for vannskader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Boligen har naturlig ventilasjon med til luft gjennom ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer bra, det bemerkes at ventilasjonen ikke tilfredsstiller dagens anbefalinger. Behov er avhengig av bruksbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonsløsningen for å tilfredsstille dagens anbefalinger, spesielt dersom bruksbelastningen øker over tid. Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller dårlig innelima.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters benkebereder plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder medfører økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre er at tanken kan få akutte skader, noe som kan føre til vannskader og driftsstans.

Varmtvannsbereder TYPE: Norema 124 ltr av eldre dato, med trinnbryter, jeg tar utgangspunkt i byggeår installert i benk på kjøkken.



Tilstandsrapport

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles gang med eldre kursfortegnelse med 8 kurser og hovedsikring på 35 ampere, med jordfeilautomater 230V IT. Fjernavlest måler i skapet. Hovedsakelig skjult anlegg jordnet på bad/kjøkken.

Eier opplyser at det er utført mindre arbeider på det elektriske anlegget med deksler/åpne kurser. Se også informasjon i egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

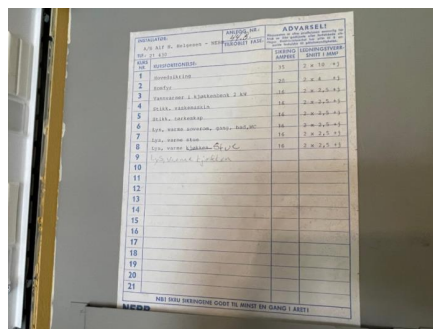
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at dekklokk på bad ved speil byttes for å sikre forsvarlig beskyttelse mot fukt og berøringsfare.

Videre bør det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for elektrisk støt, brann eller funksjonssvikt.

Anlegget er ikke spesifikt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde. Her vurderes om det er synlige termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, spotter, stikkontakter og elektrisk utstyr eller om det er synlige defekter på kabler og at disse er tilstrekkelig festet. Taksmann setter ikke Tilstandsgrad på El anlegg. Informasjon er innhentet fra boligeier.

Nettselskaper er pålagt å føre tilsyn med elektriske anlegg innenfor sitt forsyningsområdet, mener det skal være en intervall på 5 år. (DLE) ved nettselskapet er derfor en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet og utøver tilsyn under DSBs kontroll.



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukningsapparat/røykvarsler, synlig og tilgjengelig på befaringen. Se også informasjon i egenerklæring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

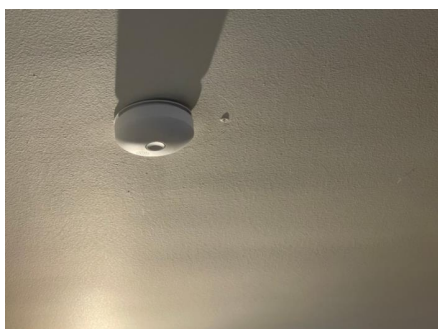
- Røykvarsler, brannutstyr og alarm bør kontrolleres minst én gang per år. Røykvarslerens dag er 1. desember, og funksjonstest bør utføres én gang per måned.

Eier av boligen har ansvar for at utstyret er vedlikeholdt i samsvar med gjeldende forskrifter om forebygging av brann.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre regelmessig kontroll og funksjonstesting av røykvarsler, brannutstyr og alarm for å sikre at utstyret fungerer som det skal. Manglende vedlikehold og kontroll kan medføre økt risiko for at brann ikke oppdages i tide, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningens verdier.

Utstyr er ikke spesifikt vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse. Takstmann setter som utgangspunkt ikke Tilstandsgrad 1 og 2 på branntekniske forhold, men vil påpeke mangler hvis dette oppdages. Det er feievesenet i kommunen som har tilsynsmyndighet for brannsikkerhet, skorsteiner og ildsteder og jeg tar utgangspunkt i at det er etablert rutiner i BRL for oppfølging.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Boligen har naturlig ventilasjon med til luft gjennom ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer bra, det bemerkes at ventilasjonen ikke tilfredsstiller dagens anbefalinger. Behov er avhengig av bruksbelastning over tid.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Røykvarsler, brannutstyr og alarm bør kontrolleres minst én gang per år. Røykvarslerens dag er 1. desember, og funksjonstest bør utføres én gang per måned.

Eier av boligen har ansvar for at utstyret er vedlikeholdt i samsvar med gjeldende forskrifter om forebygging av brann.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyden kan/bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
- Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonsløsningen for å tilfredsstille dagens anbefalinger, spesielt dersom bruksbelastningen øker over tid. Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller dårlig innelima.
- Det anbefales at dekklokk på bad ved speil byttes for å sikre forsvarlig beskyttelse mot fukt og berøringsfare.

Videre bør det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for elektrisk støt, brann eller funksjonssvikt.

- Det anbefales å gjennomføre regelmessig kontroll og funksjonstesting av røykvarsler, brannutstyr og alarm for å sikre at utstyret fungerer som det skal. Manglende vedlikehold og kontroll kan medføre økt risiko for at brann ikke oppdages i tide, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningens verdier.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

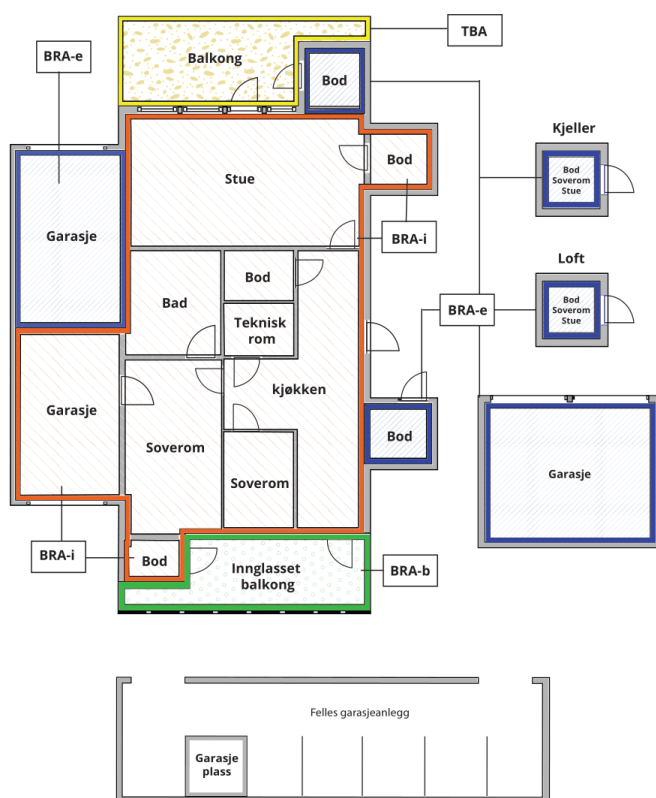
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	80	35		115	8
SUM	80	35			8
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, soverom, bad, toalettrom, stue, soverom, kjøkken	Sportsbod, stor lagerbod, matbod	

Kommentar

I tilknytning til bolig er det i tillegg til det som er beskrevet i arealoversikt:

TBA = Balkong (7,9m²) med overbygg balkong, med tilgang fra stue.

BRA-e = Sportsbod (7,1m²), Stor lagerbod (23,8m²) og liten matbod (3,8m²)

AREAL= angitt i oversikt er avrundet til nærmeste hele (m²), bygningsdel/rom er avrundet til nærmeste hele med en desimal (m²).

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

ROMHØYDER målt på tilfeldig utvalgte steder med laser avstandsmåler: 1. Etasje: 2,36m.

For nye boliger minste rom høyde i rom for varig opphold 2,4 m, TEK 10 2,2 m og eldre byggeforskrifter 2,0 m. Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggetegninger, godkjente byggetegninger foreligger datert 31.07.1979

Endringer: Dør mellom bad og kjøkken er tatt bort og vegg tettet igjen.

Det er gitt ferdigattest på boligbygg 13.04.1981. Det er godkjent søknad om oppføring av garasjeanlegg 13.01.1982. Det er godkjent søknad om ny ytterkledning 30.05.2005. Det er godkjent søknad om pipereparasjon 13.10.2009. Godkjent søknad om riving av eksisterende garasjer og oppføring av nye garasjer 26.01.2026.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Hvis den bygnings sakkyndige ser mangler, eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet vil dette beskrives nærmere i rapport.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Per Olav Nordeng	Takstingeniør
	Christiane Hovde og Martin Skjerven	Kunde
	Gomnes	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	57	71		0	24663.5 m ²	Planstatus Ringerike Kommune	Eiet

Adresse

Valhallveien 44

Hjemmelshaver

Vestabo Borettslag

Kommentar

Felleseiet tomt BRL fordelt med.

Boligbebyggelse nåværende 19 862,36 m²

Frrområde nåværende 4 799,78 m²

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/VESTABO BORETTSLAG	954827402	H0102	RINGBO BBL	Hovde Christiane, Skjerven Martin Gomnæs

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
442	56 810

Kommentar

Kilde: Boligopplysninger fra forretningsfører tilsendt av megler.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet BRL i et etablert område med boligbebyggelse, gode solforhold.

Adkomstvei

Det er fin tilgang til eiendommen via kommunal/privat vei, med gårdsrom asfaltert.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann. Eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for brl/eiers egen regning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp. Eiendommer som er tilknyttet kommunalt avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for brl/eiers egen regning.

For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eldre reguleringsplan - Plan navn: 92 Heradsbygda vest Kilde: Kommunekart

Om tomten

Felleseiet tomt med beregnet areal på 24 663,5 m² Kilde: Eiendomsinformasjon RK. Fordelt til boligbebyggelse/friområde. Arealet ble ikke oppmålt på befaringen, kun visuelt besiktiget. Opplysninger om tomteareal er beregnet, hentet fra matrikkelen/se eiendom/kommunens kartsider og ikke kontrollert. Det kan være mangler i grense informasjonen på kartsider. Arealet kan være beregnet ut fra hjelpelinjer eller vannkanter. Dersom ingen grenser er målt kan historisk oppgitt areal bli vist. Ta kontakt med kommunen eller kartverket dersom du mener eiendomsgrenser eller areal er feil.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboka for utfyllende informasjon i eiendomsregisteret.no hos kartverket.

Andel i BRL Ingen rettigheter registrert Kilde: Grunnbok utskrift datert 24.08.2026 Eiendomsverdi. Eventuelt andre forhold opplyses av megler/selger i prospekt. ,

Vedtak informasjon/Vedlikehold-Oppgraderinger

2005 Fasader - Ny yttekledning vedtak 30.05.2005

2009 Piperehabilitering - Vedtak 13.10.2009

2015 Nye vinduer/terrassedør - stempel glasslist

2022 Ny drenering av kjelleretasje Kilde: Egenerklæring

2026 Rammetillatelse - Riving av eksisterende og oppføring av nye garasjer Datert: 26.01.2026

Kilde: Ringerike Kommune

Det er planer om oppussing av trappeganger, utbedring branntiltak. Se også informasjon i egenerklæring.

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

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring ASA-49

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilde: Egenerklæring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2026	Egenerklæring er fremlagt, denne bør sees i sammenheng med rapport.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	Rapport er godkjent av eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*

Informasjon om bygningen/eiendommen i rapporten er ikke

Forutsetninger

uttømmende, den er begrenset av observasjoner, tilgjengelige informasjon/opplysninger fra eier før eller ved befaring. Offentlige opplysninger oppgis av selger eller megler i prospekt.

Forhold vedrørende brann/lyd eller isolasjon for bygningsdeler/konstruksjoner er normalt ikke omtalt. Rekvirenten av denne taksten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding om eventuelle feil og mangler.

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom. Hvis det refereres til levetid baseres dette på takstmannens erfaring, anbefalinger i byggdetaljblader, brukerveiledninger el.l.

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Formålet er å gi en tilstandsanalyse for bruk av den som bestiller og/eller i et salg mellom forbrukere. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som er av betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndiges ansvar. Avvik vurderes ut fra teknisk forskrift på godkjenningstidspunkt for bygningen. Noen bygningsdeler vurderes ut fra gjeldende forskrift på befaringstidspunkt.

Egenerklæring

Valhallveien 44, 3518 HØNEFOSS

04 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Valhallveien 44

Postadresse

Valhallveien 44

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

2019

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 leiligheten hele tiden

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

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Skjerven, Martin Gommæs

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tettet igjen en dør fra bad til kjøkken. Malt alle vegger og byttet servant, baderomsmøbel og dusjkabinett

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

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



- 8.1.2 **Årstall**
2022
- 8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Alt av drenering
- 8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
BJERKE LANDSKAP
- 8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

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**
2026
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært
- 10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Byttet fra ødelagt vegglokk til koblingsboks over kjøkkenvask. Satt opp nye lamper under overskap over kjøkkenvask.

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
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2020



13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet avløpsrør under kjøkkenvask

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

Beskriv omfanget

En av de andre byggene har hatt tilfelle av sopp i kjeller før drenering



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?

Desember 2023 til februar 2024

Høyeste årsmiddelverdi 26Bq/m3

Høyeste måleverdi 35 Bq/m3

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Oppussing av oppganger, utbedring av branntiltak, estimert økning på 0-800kr

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 86095413

Egenerklæringsskjema

Name

Martin Gornæs Skjerven

Date

2026-08-04

Identification



Martin Gornæs Skjerven



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



Adresse

Valhallveien 44, 3518 HØNEFOSS

Dato for energimerking

08.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-328671

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

159282066

Gårdsnummer

57

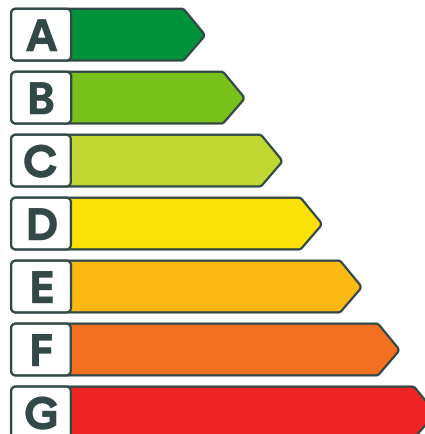
Bruksnummer

71

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0102


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

Firemannsbolig

Bruksareal

81,0 m²

Oppvarmet bruksareal

81,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig 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

267,93 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

313,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år

25 417 kWh



Valhallveien 44, 3518 HØNEFOSS



Detaljering

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



Valhallveien 44, 3518 HØNEFOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

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.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



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 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.	Løpenr.	Arkivkode	Deres ref.	Dato
05/01061-002	011589/05	BYG 57/71		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:	Mandag, tirsdag og fredag: kl. 13.00-15.00.	Torsdag: 09.00-15.00.	Onsdag: stengt.
POSTADRESSE	KONTORADRESSE	TELEFAX	TELEFON
Serviceboks 24	Storgt. 13	32 11 77 13	32 11 74 00
3504 Hønefoss	3510 Hønefoss		
e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no			

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

MOTTATT

18 MAI 2005



FASADE NORDØST

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

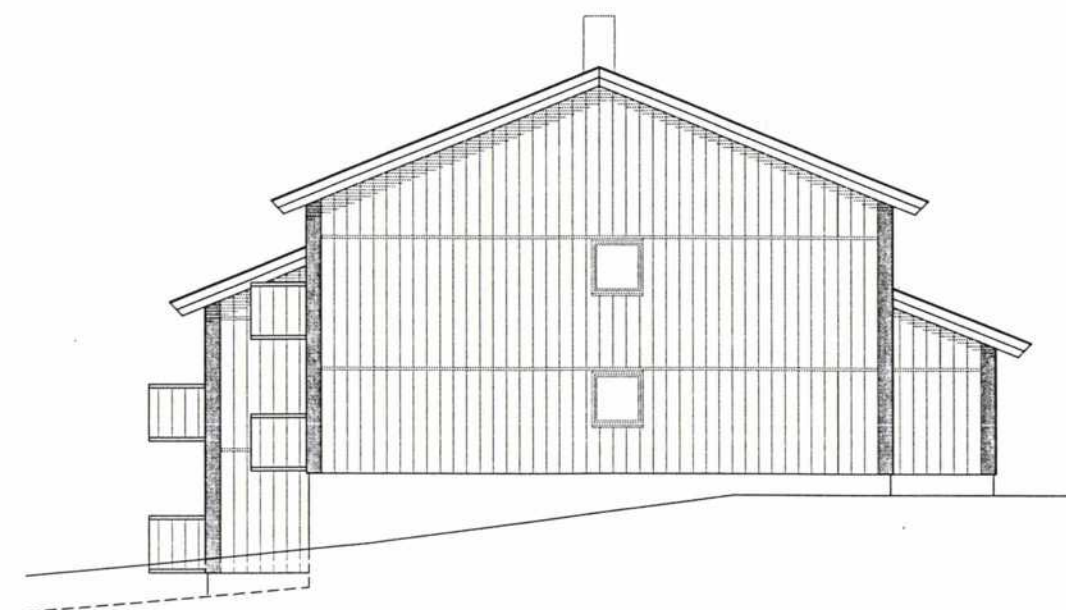


FASADE NORDØST

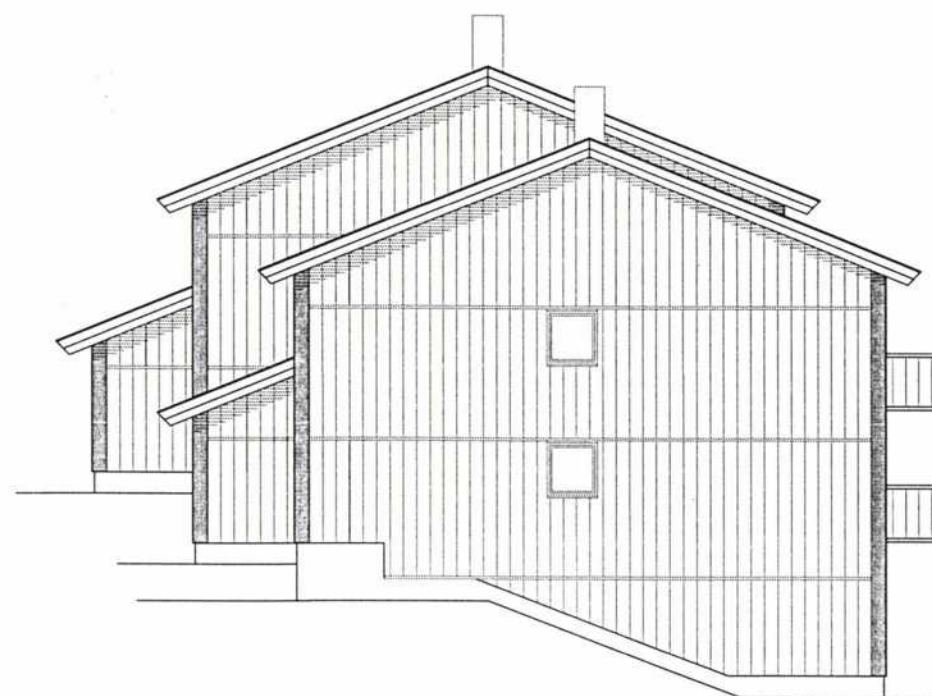
VESTABO AL	MÅLESTOKK			
FASADE-ENDRING, HUS NR. 6	1:150	TEGN.		
LANGFASADER		KONTR.		
TEGNET: Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 11 36 09 - 90 17 16 49. E-post: aurdal@ringbo.no	DATO	10.05.05.		
	TEGNING NR.	03	REV.	

MOTTATT

18 MAI 2005



FASADE SYDØST



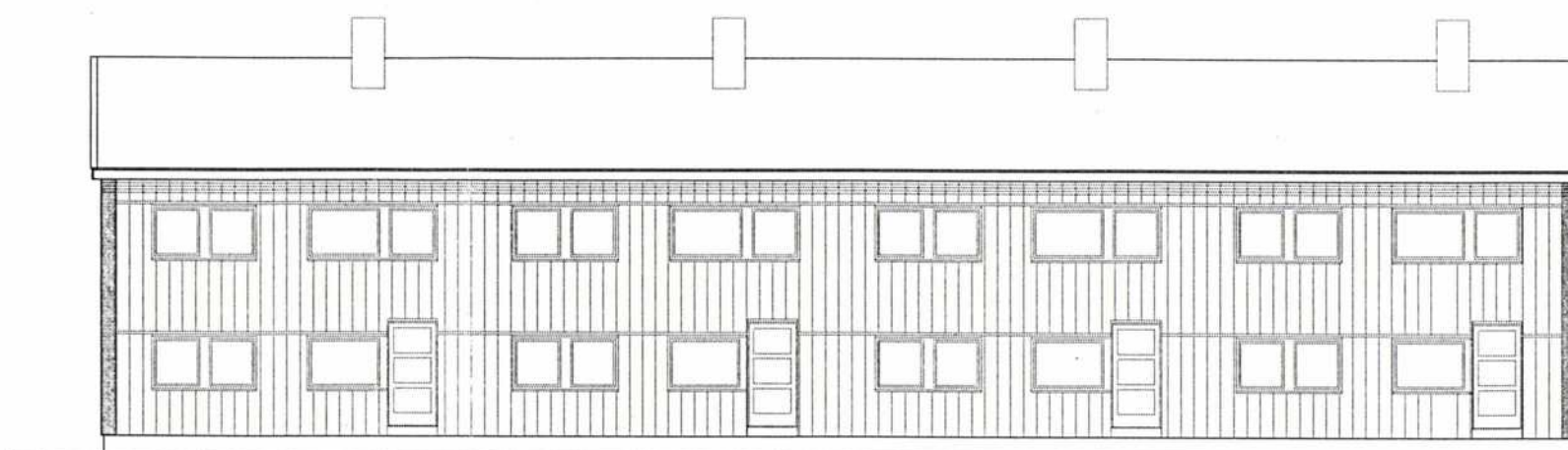
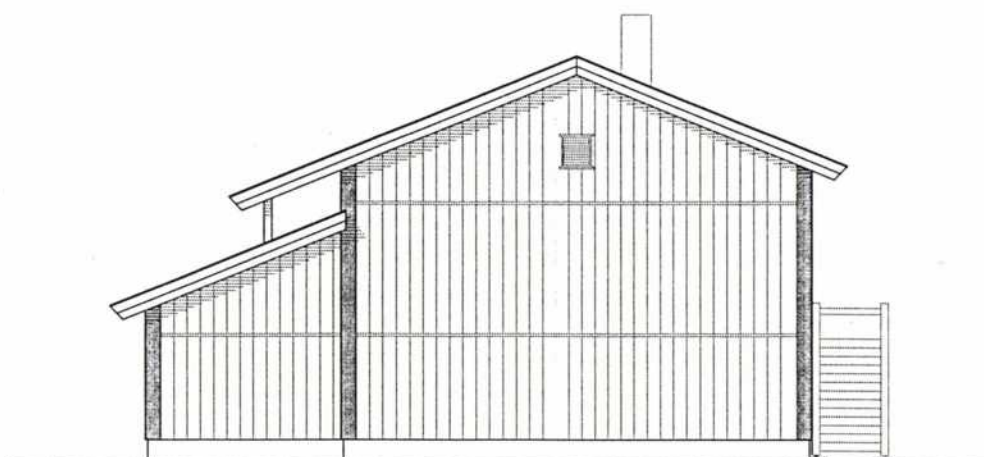
FASADE NORDVEST

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 026565

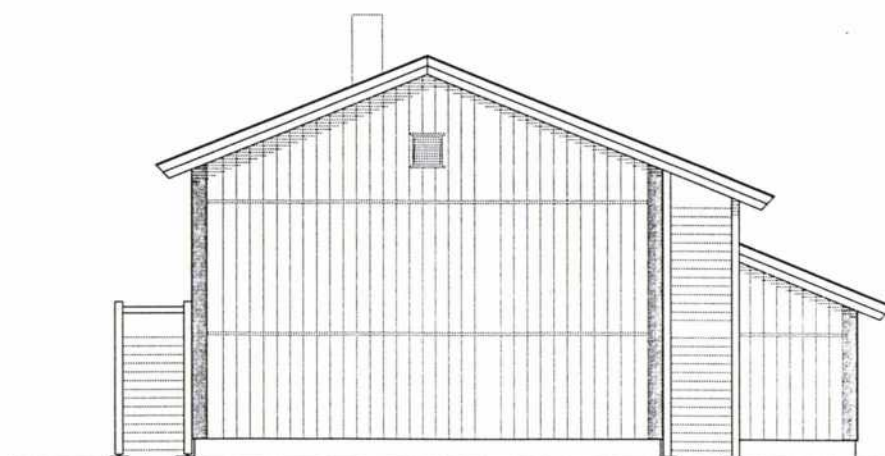
VESTABO AL	MÅLESTOKK			
FASADE-ENDRING, HUS NR. 6	1:150	TEGN.		
ENDEFASADER		KONTR.		
TEGNET: Ing. TERJE AURDAL Tekst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 11 36 09 - 90 17 16 49. E-post: aurdal@ringbo.no	DATO	10.05.05.		
	TEGNING NR.	02	REV.	

MOTTATT

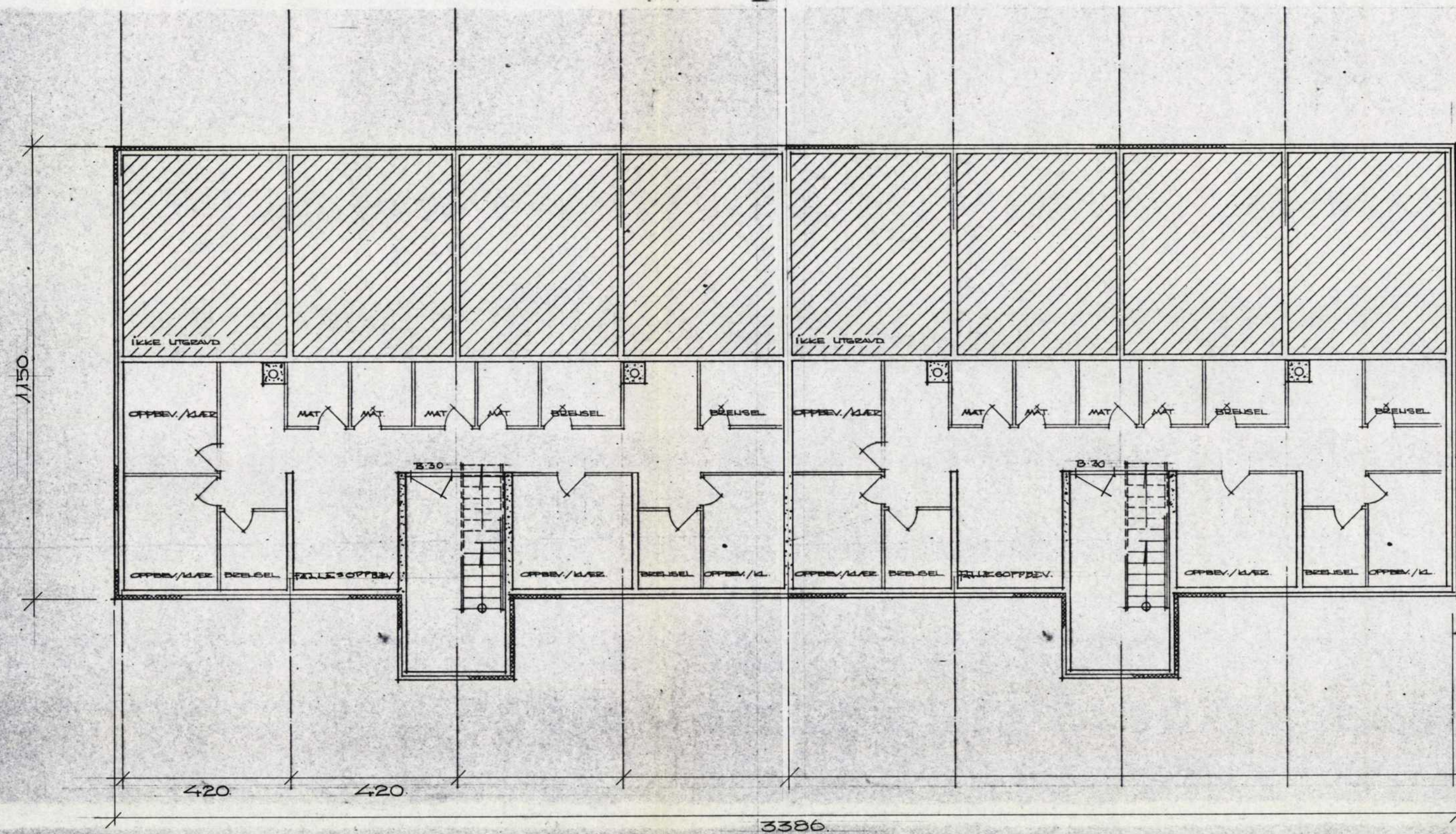
18 MAI 2005



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



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 BYGNINGSRÅD
Sak nr. 537/89

A. HUS 3

RINGERIKE BOLIGBYGGELAG
VESTABO BRL.

sak 7804

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

MASTOKK 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

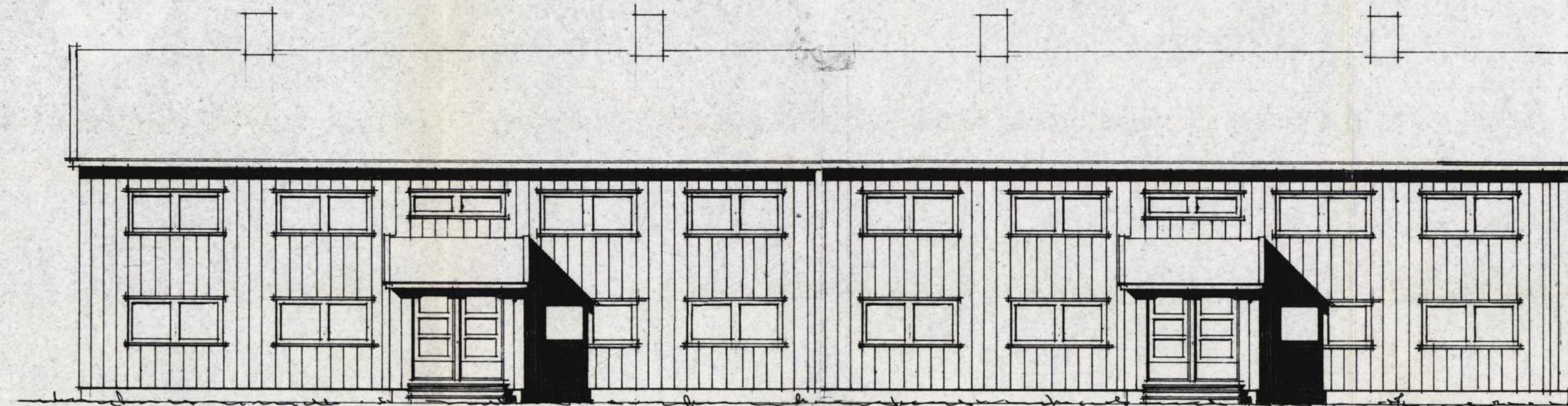
RINGERIKE BOLIGBYGGELAG
VESTABO BRL.

sak 7804

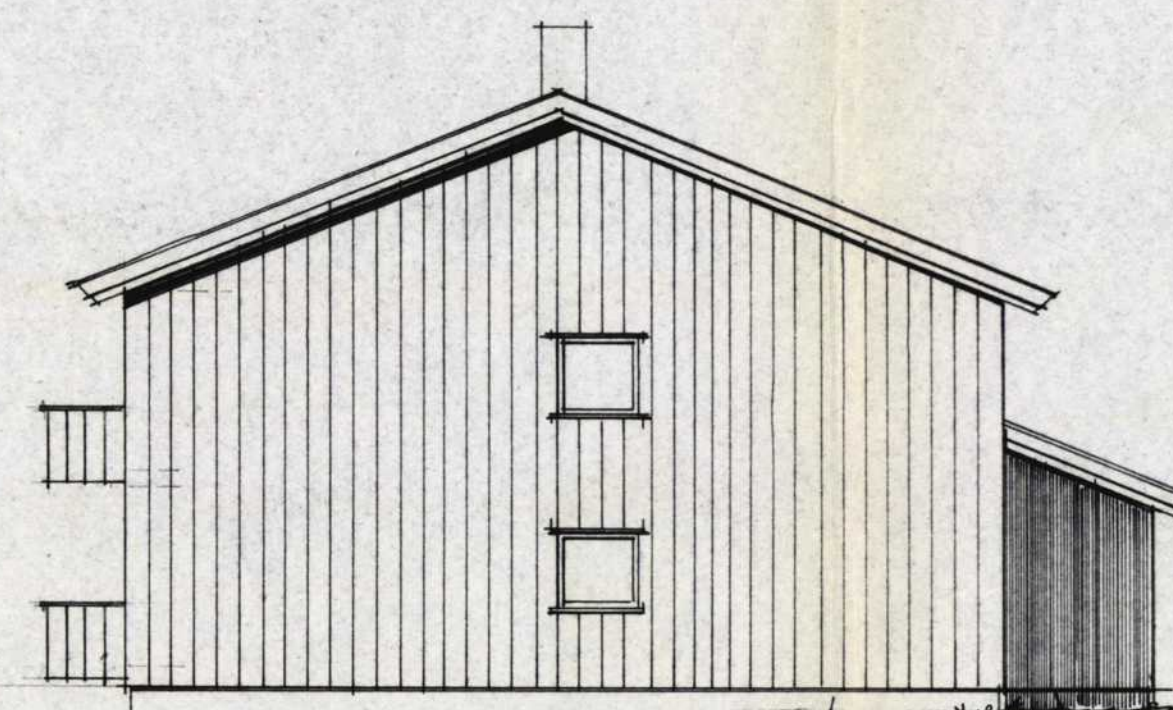
HORISONTALT-DELTE BOLIGER 2 ETASJER teg. 4

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

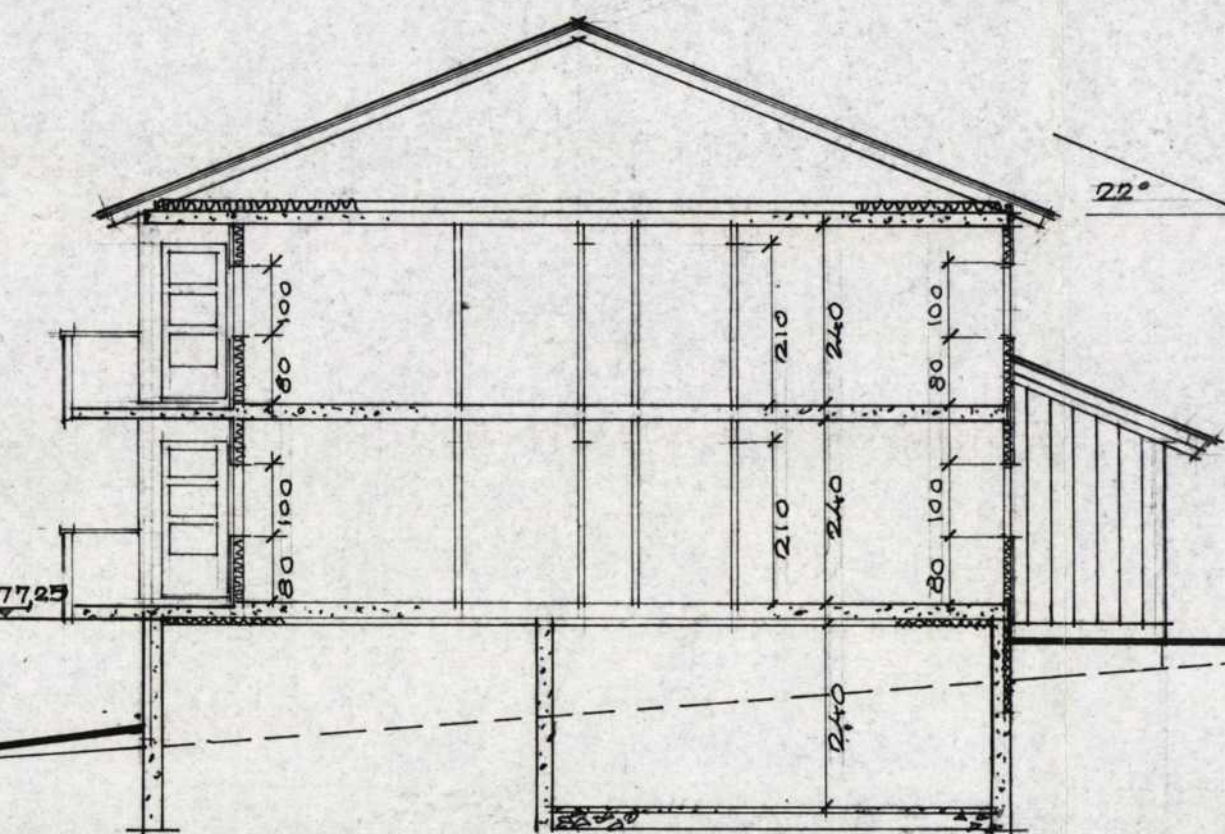
AL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
TRONDHEIMSVEIEN 84-86 OSLO 5 TLF 37 29 70
A R K I T E K T K O N T O R E T



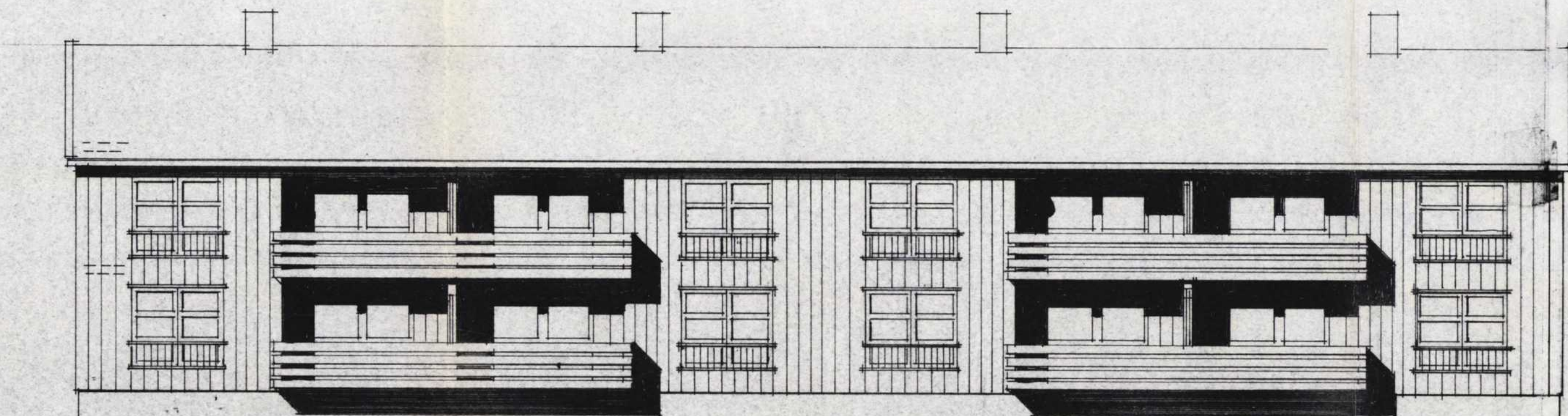
FASADE MOT NORDØST.



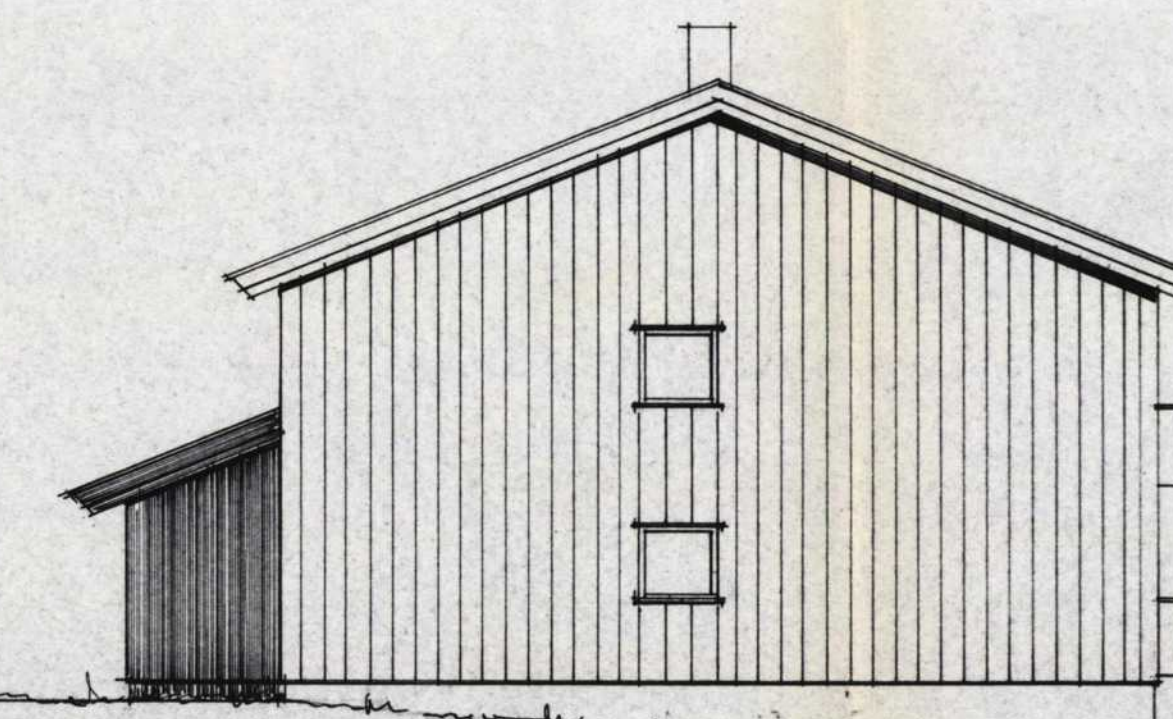
GAVLFASADE SYDØST.



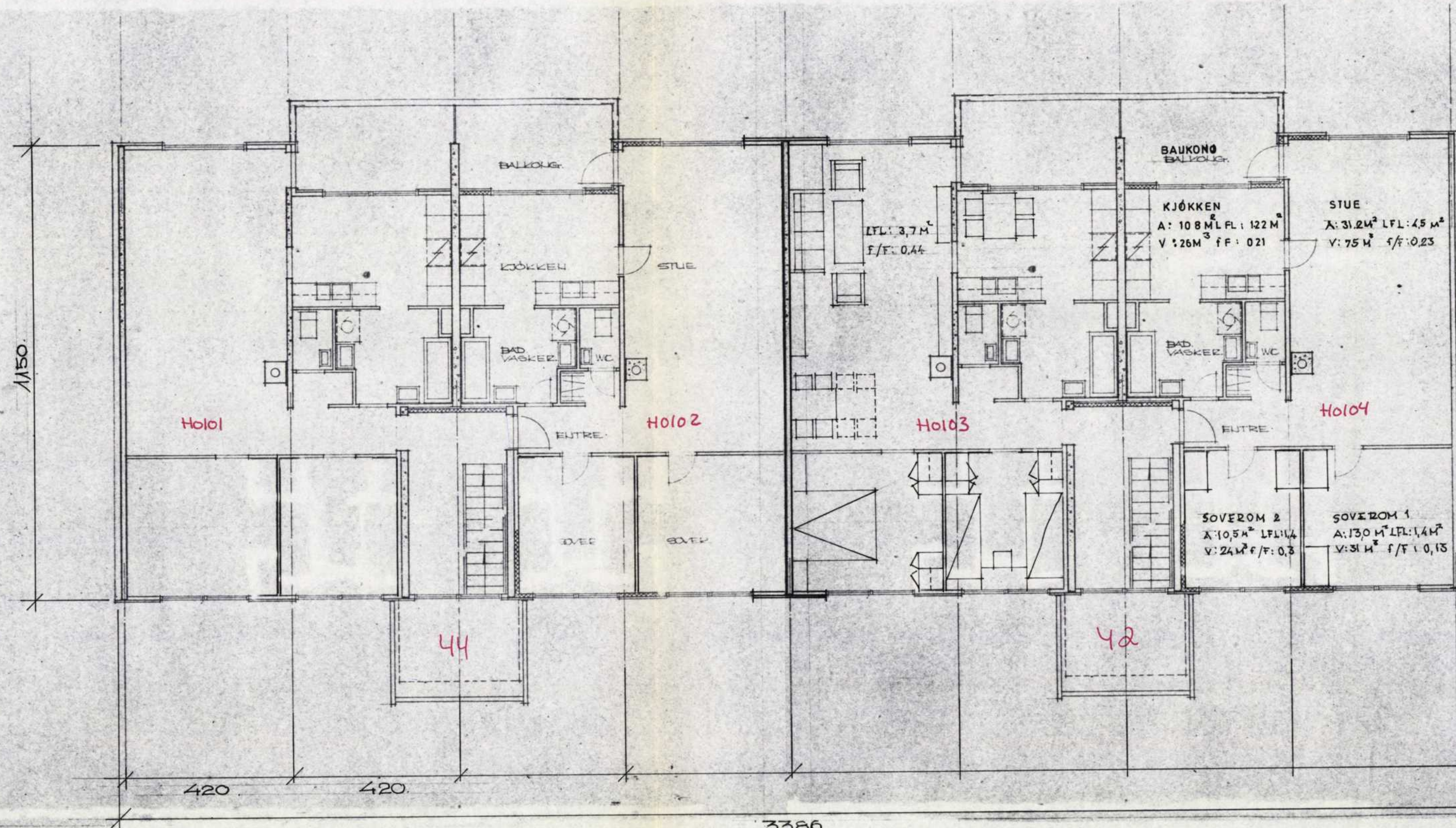
SKITT A-A.



FASADE MOT SYDVEST.



GAVLFASADE NORDVEST.



RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr 537/79

A.

HUS 3

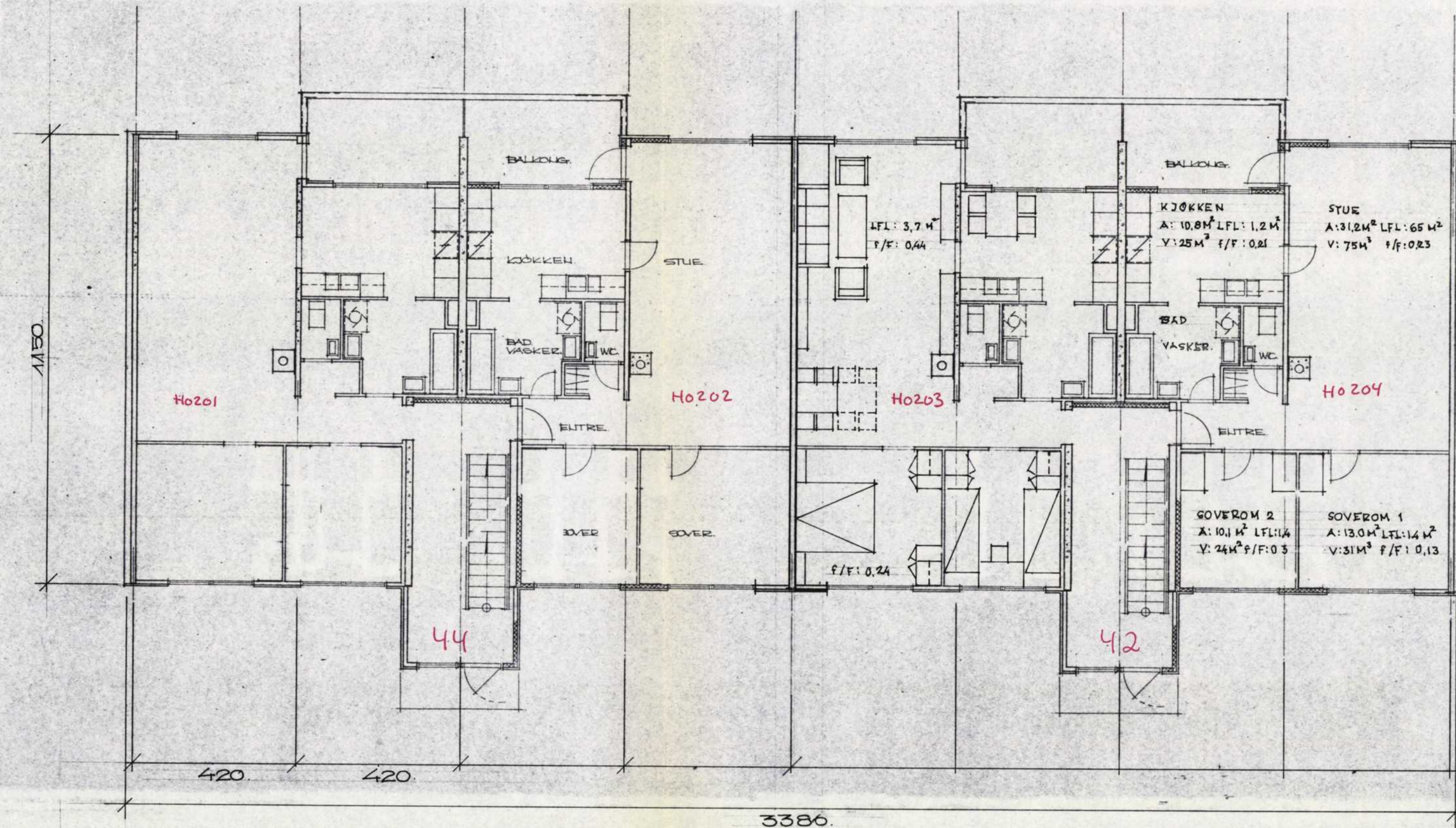
RINGERIKE BOLIGBYGGELAG
VESTABO BRL.

sak 7804

HORISONTAL-DELTE BOLIGER I 2. ETG.
PLAN AV 2. ETG.
målestokk 1:100 sign. 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

3386.



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.
målestokk: 1:100 tegner: D.H.L. 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 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

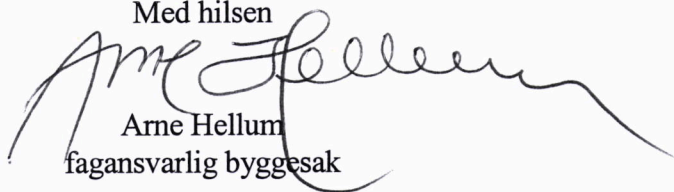
Når arbeidene anses ferdige, skal ansvarlig søker skriftlig rapportere dette til kommunen, jfr. plan- og bygningslovens § 98, § 99 og SAK § 34, og kontrollerklæring skal fremlegges. Gjenstår noe av arbeidene skal dette angis. Det kan bli aktuelt at kommunen foretar ferdigbesiktigelse/tilsyn i forkant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

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

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

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

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

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

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.

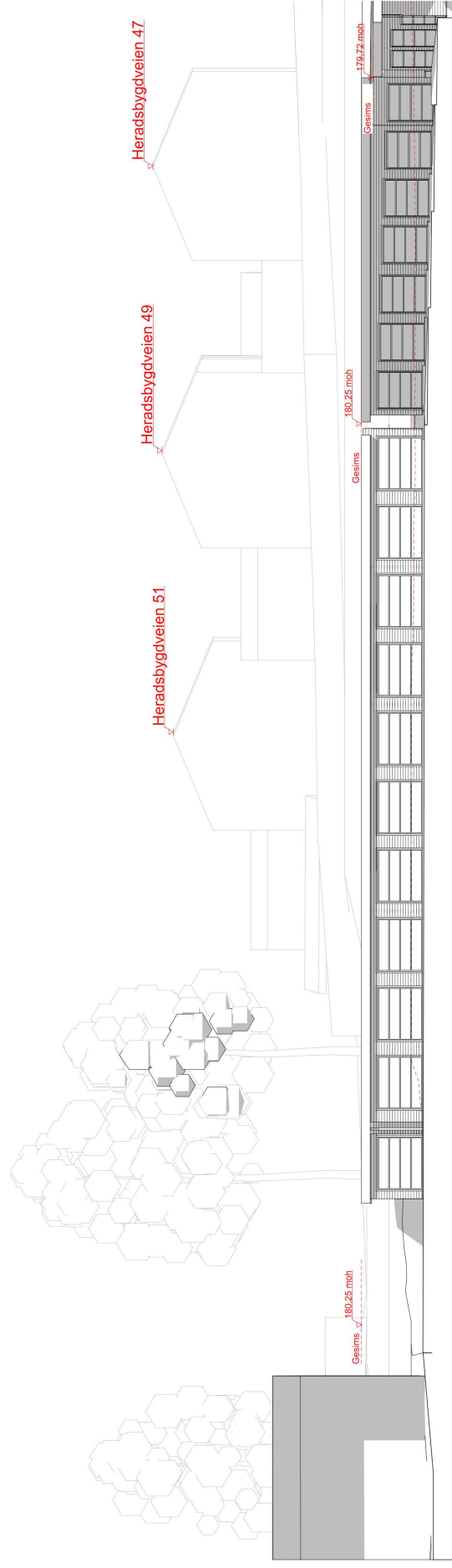
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- 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

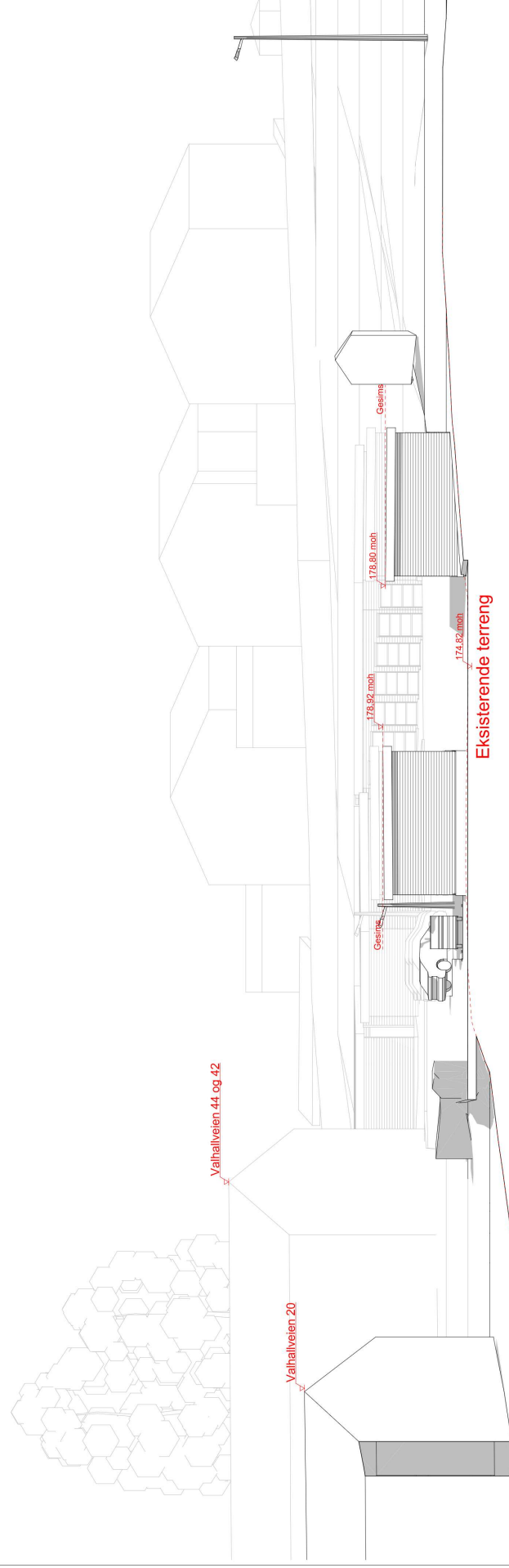
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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



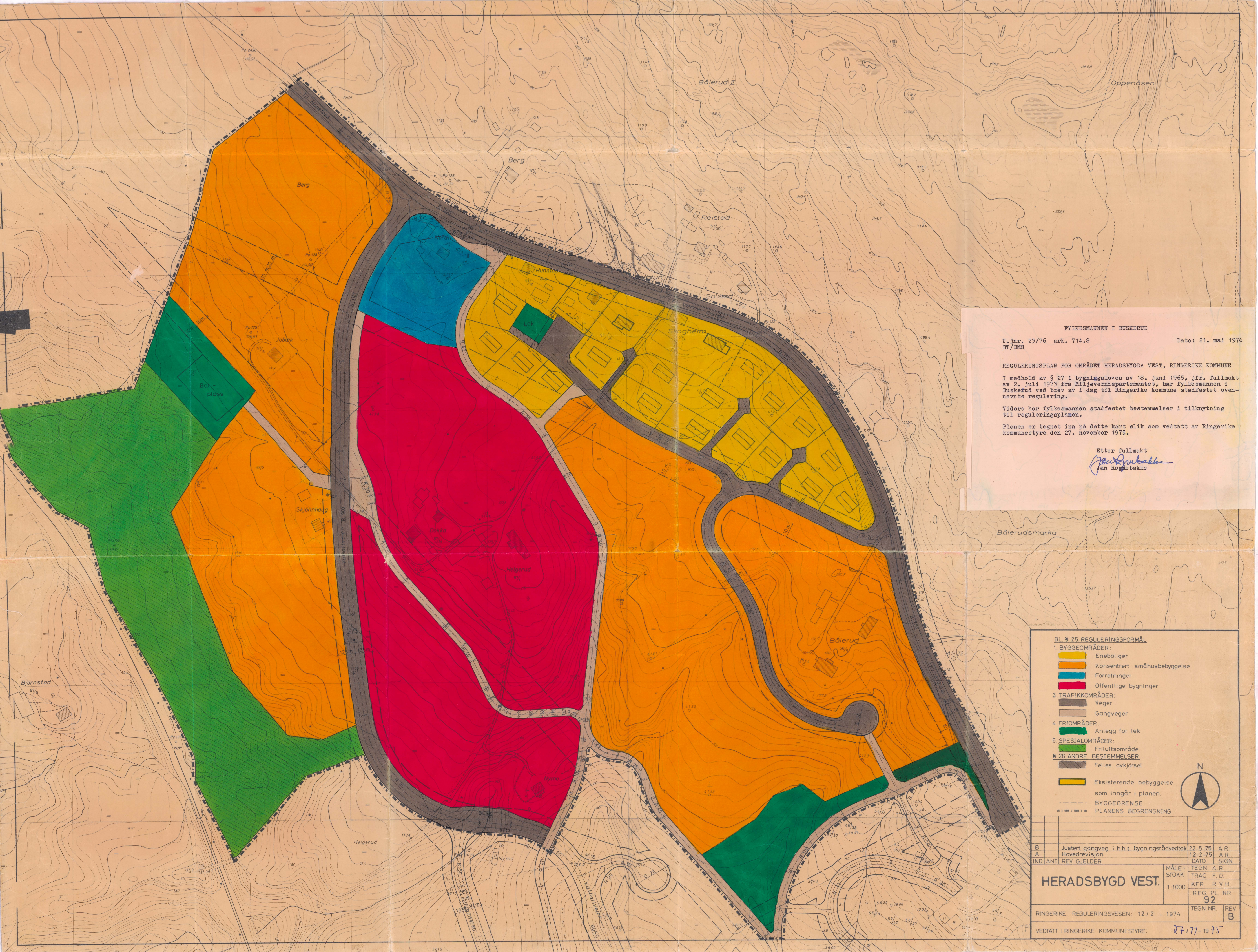
Fasade SørVest

1:100



Fasade Sør

1:10



FYLKESMANNEN I BUSKERUD

U.jnr. 23/76 ark. 714.8 Dato: 21. mai 1976
BT/BMR

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET HERADSBYGDA VEST, RINGERIKE KOMMUNE

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, jfr. fullmakt av 2. juli 1973 fra Miljøverndepartementet, har fylkesmannen i Buskerud ved brev av 1 dag til Ringerike kommune stadfestet ovennevnte regulering.

Videre har fylkesmannen stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

Planen er tegnet inn på dette kart slik som vedtatt av Ringerike kommunestyre den 27. november 1975.

Etter fullmakt
Jan Røglebakke
Jan Røglebakke

BL § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER:

- Eneboliger
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Forretninger
- Offentlige bygninger

3. TRAFIKKOMRÅDER:

- Veger
- Gangveger

4. FRILUFTSOMRÅDER:

- Anlegg for lek

6. SPESIALOMRÅDER:

- Friluftsområde

§ 26 ANDRE BESTEMMELSER

- Felles avkjørsel

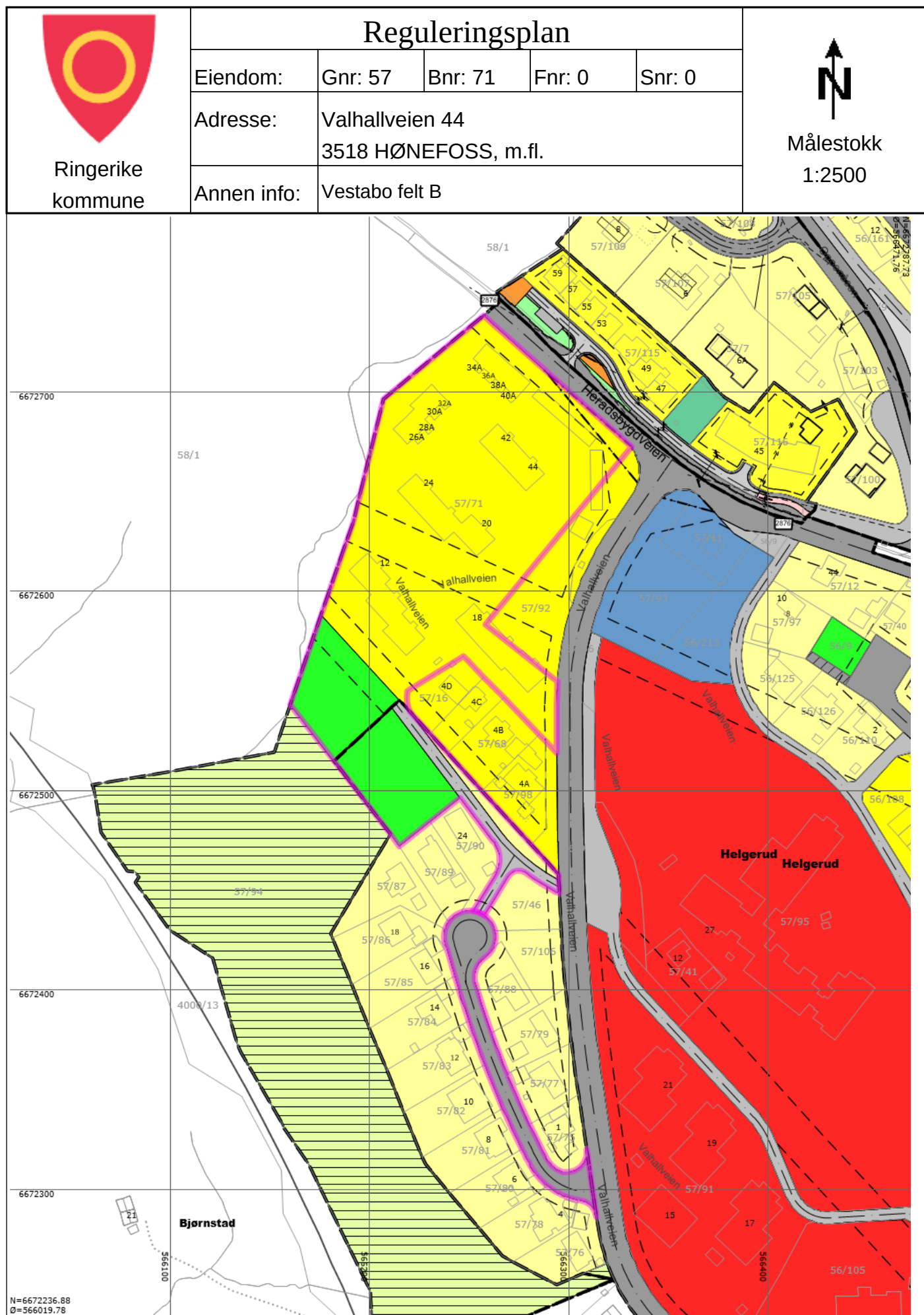
Eksisterende bebyggelse som inngår i planen.

BYGGEGRENSE

PLANENS BEGRENSNING

N

B	Justert gangveg i h.h.t. bygningsrådvedtak	22-5-75	A.R.
A	Hovedrevisjon	12-2-75	A.R.
IND. ANT.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.
HERADSBYGD VEST.		MÅLE-STOKK	TEGN. A.R.
		1:1000	TRAC. F.D.
			KFR. R.V.H.
			REG. PL. NR.
			92
RINGERIKE REGULERINGSVESEN: 12/2 - 1974		TEGN. NR.	REV.
VEDTATT I RINGERIKE KOMMUNESTYRE:		27/77-1975	B



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Gård	Utdanningssted
Stedsnavn	Husnummer.	Husnummer med bokstav.
 Eiendomsgrense	 PblTiltak	 Udefinert bygning
 Bygning	 Kanal og grøft	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 Avkjørsel	 Regulert tomtegrense	 Eiendomsgrense som skal oppheves
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Regulert støyskjerm	 Måle- og avstandslinje	 Frittliggende småhusbebyggelse
 Konsentrert småhusbebyggelse	 Forretning	 Offentlig bebyggelse
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg
 Gangveg	 Anlegg for lek	 Friluftsområde
 Felles avkjørsel	 Frisikt	 Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
 Vann- og avløpanlegg	 Renovasjonsanlegg	 Lekeplass
 Veg	 Gang- og sykkelveg	 Annen veggrunn, tekniske anlegg
 Parkering	 Grønnstruktur	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Elv og bekk	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Jernbane	 Traktorveg midtlinje
 Udefinert bygning	 Bygning	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Gang- og sykkelveg	Matrikelnummer.

INNKALLING

Ordinær generalforsamling i
Vestabo Borettslag



Tid og sted

Onsdag 29.04.2026 kl. 18:00
Helgerud skole - Valhallveien 27, 3518
Hønefoss



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

Onsdag 29.04.2026 kl. 18:00
Helgerud skole - Valhallveien 27, 3518 Hønefoss

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 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

4. BUDSJETT

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

5. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

6. VALG

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er i utgangspunktet ikke på valg. Styreleder Martin Gommæs Skjerven ønsker å fratre etter ett år.

Til valg som styreleder for den gjenværende perioden (fram til generalforsamling i 2027) stiller Monica Isaksen.

Styrets innstilling: Monica Isaksen foreslås som styreleder for 1 år

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal i år velges to styremedlemmer for en periode på to år, og følgende styremedlemmer er på valg: Mari Bjarkøy og Anni-May Rastad.

Styrets innstilling: Som styremedlem for en periode på to år foreslås:

- Mette-Gro Thorsen
- Anni-May Rastad
- Martin Gornæs Skjerven. For den gjenværende perioden fram til generalforsamling i 2027 .

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal i år velges ett til to varamedlemmer for en periode på ett år, og følgende varamedlem er på valg: Marius Skougstad Hagen.

Styrets innstilling: Som varamedlem for en ettårsperiode foreslås:

- Marius Skougstad Hagen

6.4 Valg av valgkomité

Det skal i år velges en valgkomité for en periode på ett år. Styret har fungert som valgkomite i foregående periode.

6.5 Valg av delegater til Ringbos generalforsamling

Det skal i år velges to delegater til Ringbo BBL sin generalforsamling. Årets generalforsamling finner sted onsdag den 20.05.2026.

Vestabo Borettslag - Årsmelding 2025

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 Gornæs Skjerven
STYREMEDLEM, Anni-May Rastad
STYREMEDLEM, Mari Bjarkøy
STYREMEDLEM, Monica Isaksen
VARAMEDLEM, Marius Skougstad Hagen

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 og oppgradering av garasjeanlegget med tanke på bygningsmasse og lading av el-bil
- Jobbet med brannsikkerhet. Røykvarslere og håndslokkere er skiftet ut.
- Skiftet ut vindskier
- Gjennomført beboerundersøkelse

Styrets planer for året

- Planlegging og oppgradering av garasjeanlegget med tanke på bygningsmasse og lading av el-bil

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 03.03.2026

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	4 252 690	2 796 026
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 355 400	1 612 492
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-163 641	-155 828
B. Årets endringer i disponible midler	1 191 759	1 456 664
C. Disponible midler pr. 31.12	5 444 449	4 252 690
Omløpsmidler	5 586 443	4 355 129
- Kortsiktig gjeld	141 993	102 439
Disponible midler	5 444 449	4 252 690

Resultatregnskap Vestabo Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKTER					
Innkrevde driftskostnader		3 873 648	3 866 946	3 873 384	3 887 302
Innkrevde renter lån		210 012	223 200	210 100	179 203
Innkrevde avdrag lån		165 000	155 364	165 005	181 984
Andre inntekter	1	46 200	46 200	46 200	46 200
SUM INNEKTER		4 294 860	4 291 710	4 294 689	4 294 689
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	105 000	105 000	105 000	105 000
Arbeidsgiveravgift	2	14 805	14 805	15 000	15 000
Revisjonshonorar	3	8 501	8 319	8 000	9 000
Forretningsførerhonorar		163 320	157 044	164 000	172 000
Konsulentbistand		150 962	169 723	200 000	150 000
Vaktmestertjenester		46 170	44 087	47 000	50 000
Kontingent til Ringbo		18 900	18 900	18 900	18 900
Drift og vedlikehold eiendom	4	711 155	358 810	319 000	919 000
Avsetning langsiktig vedlikehold		0	0	1 000 000	500 000
Vintervedlikehold		116 103	112 743	120 000	80 000
Sommervedlikehold		130 668	127 330	140 000	140 000
HMS		17 590	17 178	19 000	19 000
TV/Internett		387 324	377 244	400 000	420 000
Forsikringer	5	199 425	156 114	175 000	209 000
Kommunale avgifter	6	787 545	836 175	1 060 000	980 000
Strøm		38 346	40 016	45 000	45 000
Andre driftskostnader	7	31 923	23 536	63 000	48 000
SUM KOSTNADER		2 927 736	2 567 023	3 898 900	3 879 900
DRIFTSRESULTAT		1 367 124	1 724 687	395 789	414 789
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		174 202	91 787	0	0
Utbytte		16 987	13 808	0	0
Rentekostnader		-202 912	-217 791	-210 260	-179 363
NETTO FINANSPOSTER		-11 723	-112 196	-210 260	-179 363
ÅRETS RESULTAT		1 355 400	1 612 492	185 529	235 426
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 355 400	1 612 492	0	0
SUM DISPONERINGER		1 355 400	1 612 492	185 529	235 426

Balanse Vestabo Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	1 288 960	1 288 960
Bygninger	9	21 799 481	21 799 481
Andre anlegg	9	172 800	172 800
Finansielle anleggsmidler			
SUM ANLEGGSMIDLER		23 261 241	23 261 241
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 770	5 770
Andre fordringer	10	54 582	51 274
Bankinnskudd			
Driftskonto		254 742	2 192 419
Plasseringskonto		513 750	2 105 666
Plasseringskonto med binding		4 757 599	0
SUM OMLØPSMIDLER		5 586 443	4 355 129
SUM EIENDELER		28 847 684	27 616 370

Balanse Vestabo Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		6 300	6 300
Opptjent egenkapital	11	17 993 215	16 637 815
SUM EGENKAPITAL	11	17 999 515	16 644 115
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12	3 570 475	3 734 116
Borettsinnskudd	13	7 135 700	7 135 700
Sum langsiktig gjeld		10 706 175	10 869 816
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 777	5 770
Leverandørgjeld		133 420	95 508
Påløpte ikke forfalte renter		996	1 161
Annen kortsiktig gjeld		1 800	0
Sum kortsiktig gjeld		141 993	102 439
SUM GJELD		10 848 168	10 972 255
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		28 847 684	27 616 370
Pantstillelser	14	10 706 175	10 869 816

Sted: _____, dato: _____

Martin Gornæs 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

	2025	2024
3601 Garasjeleie	43 200	43 200
3621 Motorvarmerleie	3 000	3 000
Sum	46 200	46 200

Note 2 - Lønnskostnader

	2025	2024
5330 Honorar til styret og andre komiteer	105 000	105 000
5400 Arbeidsgiveravgift	14 805	14 805
Sum	119 805	119 805

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjon

	2025	2024
6700 Revisjon	8 501	8 319
Sum	8 501	8 319

Revisjonshonoraret gjelder lovpålagt revisjon. Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Drift og vedlikehold eiendom

	2025	2024
6571 Brannvernustyr	79 942	4 478
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	52 403	14 169
6602 Ventilasjon	0	7 200
6605 Fellesanlegg	29 208	0
6611 Serviceavtaler	3 995	3 861
6614 Maling	1 998	349
6615 Fasade	112 063	0
6616 Balkonger	30 811	0
6617 Tak	282 010	261 000
6618 Rør	4 605	0
6619 Uteområde	98 309	53 359
6621 Vedlikeholdsplan	9 986	9 404
6622 Elektro	5 825	4 991
Sum	711 155	358 810

Note 5 - Forsikring

	2025	2024
7500 Forsikringspremie	177 339	156 114
7570 Egenandel forsikring	22 086	0
Sum	199 425	156 114

Note 6 - Kommunale avgifter

	2025	2024
7760 Vann og avløp	443 354	394 061
7761 Eiendomsskatt	-10 462	125 241
7762 Renovasjon	326 403	291 705
7763 Feieavgift	28 250	25 168
Sum	787 545	836 175

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6400 Leiekostnader	1 260	1 260
6450 Containerleie/avfallshåndtering	17 888	12 275
6500 Mindre anskaffelser inventar, etc.	0	575
6609 Andre driftskostnader	200	0
6800 Kontorrekvisita	2 494	0
6825 Kopiering	1 733	3 043
6900 IT- og telefonkostnader	1 003	651
7770 Bankomkostninger	7 346	5 731
Sum	31 923	23 536

Note 8 - 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 9 - 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 10 - Andre fordringer

	2025	2024
1701 Periodisering forsikring/personal	46 840	43 539
1703 Periodisering diverse kostnader	1 665	1 665
2985 Finanskonto	6 077	6 070
Sum	54 582	51 274

Note 11 - Spesifikasjon egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01	16 644 115	15 031 623
Årets resultat	1 355 400	1 612 492
Sum egenkapital 31.12	17 999 515	16 644 115

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjon

Kreditor:	SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Formål:	Bytte av dører/vinduer
Lånenummer:	22808658449
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	5.09 %
Beregnet innfridd:	30.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 734 116
Avdrag i perioden:	163 641
Lånesaldo 31.12:	3 570 475

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808658449	44	58 267	2 563 748
	3	54 315	162 945
	16	52 737	843 792

Note 13 - 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 14 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	10 706 175	10 869 816
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.)	23.02.2026
Styremedlem	Mari Bjarkøy (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Monica Isaksen (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Anni-May Rastad (sign.)	23.02.2026

Til generalforsamlingen i Vestabo Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestabo Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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, 24. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Camilla Temte
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."

Camilla Klæstad Temte

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-608610

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-24 19:47:49 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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, Onsdag 29.04.2026.

- 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: _____

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Vestabo Borettslag

TID OG STED

Mandag 25.09.2023 18:00 på 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 Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter**
- 1.5 Godkjenning av innkallingen**
- 1.6 Godkjenning av sakslisten**

2. VALG

Trym Erland Dotsetsveen ønsker å trekke seg fra sitt verv som styreleder for Vestabo borettslag, grunnet bostedsendring. Det samme gjelder for varamedlem Camilla Kristin Erlandsen.

Valgkomiteens innstilling

I forbindelse med ekstraordinær generalforsamling innstiller valgkomiteen følgende kandidater til styre i Vestabo Brl:

- Martin Skjerven, Valhallveien 44B – Styreleder
- Monica Isaksen, Valhallveien 20D – Styremedlem
- Malene Victoria Bredvold, Valhallveien 36A – Varamedlem

For valgkomitéen

Marius Skougstad Hagen og Mona Solli

2.1 Valg av styreleder

Til valg som ny styreleder for den gjenværende perioden (frem til generalforsamling i 2025) stiller:

- Martin Gommæs Skjerven

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er at Martin Gommæs Skjerven velges til ny styreleder.

2.2 Valg av styremedlem

Dersom Martin Gornæs Skjerven velges til ny styreleder, må det velges ett nytt styremedlem for den gjenværende delen av perioden.

Til valg som ny styremedlem for den gjenværende perioden (frem til generalforsamling i 2025) stiller:

- Monica Isaksen

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er at Monica Isaksen velges til nytt styremedlem.

2.3 Valg av varamedlemmer

I forbindelse med at varamedlem Camilla Kristin Erlandsen trekker seg fra sitt verv, skal det iht. vedtektene punkt 8-1 (1) velges ett til to varamedlemmer til styret.

Til valg som nytt varamedlem for den gjenværende perioden (frem til generalforsamling i 2024) stiller:

- Malene Victoria Bredvold

Vedtektenes punkt 8-1 Styret, lyder:

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling er at Malene Victoria Bredvold velges til nytt varamedlem.

Hønefoss, 2023

Styret i Vestabo Borettslag

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 støymessig 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. Søppel 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vestabo Borettslag onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Helgerud skole - Valhallveien 27, 3518 Hønefoss.

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: 22

Antall fullmakter: 0

Totalt antall stemmer: 22

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

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

Vedtak:

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

4. BUDSJETT

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

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

Vedtak:

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

6. VALG

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er i utgangspunktet ikke på valg. Styreleder Martin Gomnæs Skjerven ønsker å fratre etter ett år.

Til valg som styreleder for den gjenværende perioden (fram til generalforsamling i 2027) stiller Monica Isaksen.

Vedtak:

Som styreleder for en periode på ett år ble Monica Isaksen valgt.

6.2 Valg av styremedlemmer

Det skal i år velges to styremedlemmer for en periode på to år, og følgende styremedlemmer er på valg: Mari Bjarkøy og Anni-May Rastad.

Siden styremedlem Monica Isaksen ble valgt til ny styreleder, må det derfor velges totalt tre styremedlemmer på årets møte.

Vedtak:

Som styremedlemmer for en periode på to år ble Mette-Gro Thorsen og Anni-May Rastad valgt. Som styremedlem for en periode på ett år ble Martin Gomnæs Skjerven valgt.

6.3 Valg av varamedlemmer

Det skal i år velges ett til to varamedlemmer for en periode på ett år, og følgende varamedlem er på valg: Marius Skougstad Hagen.

Vedtak:

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

6.4 Valg av valgkomité

Det skal i år velges en valgkomité for en periode på ett år. Styret har fungert som valgkomite i foregående periode.

Vedtak:

Som valgkomité ble styret valgt.

6.5 Valg av delegater til Ringbos generalforsamling

Det skal i år velges to delegater til Ringbo BBL sin generalforsamling. Årets generalforsamling finner sted onsdag den 20.05.2026.

Vedtak:

Som delegater til Ringbos generalforsamling ble Anni-May Rastad og Monica Isaksen valgt.

Protokoll for Vestabo Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thomas Haraldseth Brekke (sign.)	29.04.2026
Protokollvitne	Marius Skougstad Hagen (sign.)	29.04.2026



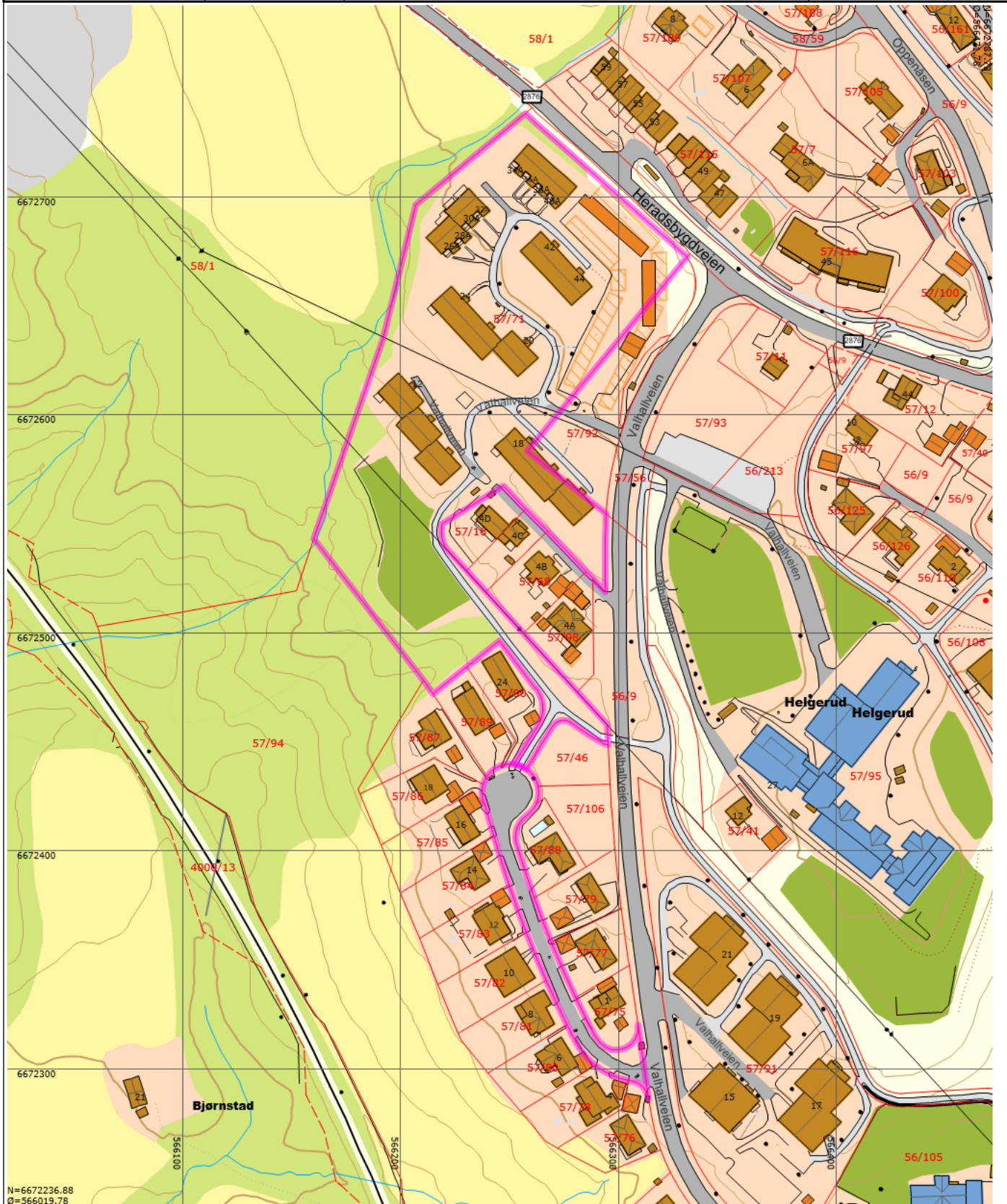
Ringerike
kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Valhallveien 44 3518 HØNEFOSS, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:2500



Tegnforklaring

	Kumlokk		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		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Fiskeri og landbruk		Garasje og uthus
	Annen næring		Trapp		Skrå forstøtningsmur
	Svømmebasseng		Byggetiltak		Riving
	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
	Bebygdt område		Dyrka mark		Skog
	Annet		Matrikelnummer		

NI Arkitektur As
Lars Magnus Walløe
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss

Deres ref.:

Vår ref.:
26/295 - 4Dato:
26.01.2026

Saksnr.	Utvalg
53/26	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning

**Rammetillatelse - Riving av eksisterende garasjer og oppføring av nye garasjer
Gnr/bnr 57/71 - 57/92 - Valhallveien 8 - 44**

Vedtak:

Søknaden om rammetillatelse for å rive eksisterende garasjer og oppføring av nye garasjer er godkjent, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Det er ikke tillatt å bruke noen deler av tiltaket før kommunen har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10. Ansvarlig søker skal sende søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse og oppdatert gjennomføringsplan til kommunen.

Vilkår for tillatelsen:

1. Regulert byggegrense mot Valhalveien er ihht plankartet på 12,5 meter fra senterlinje på veien, og 15 meter mot Heradsbygdveien. Bygningsmyndigheten forutsetter at reguleringsgrensene ivaretas.
2. Planlagt nedgravd avfallsanlegg må ikke komme i konflikt med hovedledning for vann og overvann.
3. Snøopplag skal håndteres på egen grunn.
4. Det er ikke tillat med rom for overnatting (Rom for beboelse) i garasje.

Tillatelsen gjelder i tre år:

Byggearbeidene må være igangsatt innen tre år etter at denne tillatelsen er gitt, ellers faller tillatelsen bort. Dersom byggearbeidet innstilles i lengre tid enn to år, faller også tillatelsen bort. Fristene kan ikke forlenges.

Dersom noen klager på dette vedtaket, begynner treårsfristen å løpe fra datoen for det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr:

Tiltakshaver må betale gebyr for behandling av søknaden. Betalingsreglement ligger på kommunens hjemmeside www.ringerike.kommune.no.

Beregning av gebyr

Varenavn	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
1120 - Søknad med ansvarsrett - minstepriser og gebyr etter areal - pr påbegynt 50m ² for de første 200m ²	Kr 8450,-	4	Kr 33800,-	Ringbo Bbl
1130 - Søknad med ansvarsrett - minstepriser og gebyr etter areal - fra 200m ² til 1000m ² pr påbegynt 50m ²	Kr 5000,-	8	Kr 40000,-	Ringbo Bbl
1140 - Søknad med ansvarsrett - minstepriser og gebyr etter areal - fra 1000m ² til 2000m ² pr påbegynt 100m ²	Kr 3330,-	4	Kr 13320,-	Ringbo Bbl
1520 - Søknad med ansvarsrett - Riving - mellom 100m ² - 500m ²	Kr 0,-	1	Kr 0,-	Ringbo Bbl

Faktura til tiltakshaver Ringbo Bbl blir ettersendt i slutten av måneden.

Opplysninger om byggesaken:**Kommunikasjon:**

Søknad registrert mottatt 08.01.2026, men var mangelfull og kunne ikke behandles. Foreløpig svar/mangelbrev ble sendt den 15.01.2026. Tilleggsdokumentasjon er registrert mottatt den 21. og 23.01.2026, og saken var klar til behandling.

Tiltaket:

Søknaden er sendt inn som en to-trinnssøknad.

Søknaden gjelder ifølge innsendte søknadspapirer, tegninger og en redegjørelse fra ansvarlig søker:

- *Det søkes om å få revet eksisterende garasjer som står på eiendommen i dag, og etablering av nye garasjer som vist på utomhus og situasjonsplan. I tillegg søkes det om etablering av nedgravd avfallsanlegg som er vist på situasjonsplan. HRA har vært med i planleggingen av anlegget og har kommet med uttalelser underveis.*
- *Tiltaket vil ikke medføre fare for trafikksikkerheten:*
- *Frisikt: Garasjene plasseres slik at den ikke hindrer sikt for kjørende i Vallhallveien. Det er fri sikt i begge retninger ved utkjørsel.*
- *Snøopplag: Plasseringen tar høyde for at det er tilstrekkelig areal til snøopplag på egen tomt.*

Det er i søknaden redegjort for bla:

- Nabovarsel
- Brannsikkerhetsstrategi og brannteknisk prosjektering

Bygningsopplysninger:

Ifølge innsendte tegninger vil bygningskroppen få et bebygd areal (BYA) på 1366 m². Det er avsatt plass til gjeste parkering og snøopplag/snuplass på eiendommen.

Bygget oppføres med følgende hovedmål:

Areal = 1366 m² fordelt på 6 bygninger

Mønehøyde/gesimshøyde: 2,8 meter

Takvinkel: Flatt tak

Byggets plassering, høyder og takform fremgår av utomhusplan 17.12.2025, og legges til grunn for tillatelsen.

Ifølge snitt –tegning datert blir overkant ferdig gulv på kote mellom 175,5 og 177,5 moh. Det tillates en stedlig tilpasning på +/- 15 cm.

Bygningsnr som rives:

- 20394277
- 159282074
- 159282082

Bygningsspesifikasjoner ifølge søknaden:

- BYA (bebygd areal)
 - Eksisterende: 3658 m²
 - Areal som rives: - 483 m²
 - Areal ny bebyggelse 1366 m²
- BRA (bruksareal)
 - Areal ny bebyggelse 1404 m²
- Grad av utnyttning: 21 %

Følgende tegninger/dokumenter er lagt til grunn for vedtaket:

Tegn.nr	Navn	Mål	Dato	Rev. Dato
A10-01	Situasjonsplan	1:500	17.12.2025	
A10-02	Utomhusplan	1:200	17.12.2025	
A10-02	Utomhusplan m/fluktvei	1:200	15.12.2025	
A20-01	Plan 1. etasje	1:200	23.01.2026	
A40-03	Fasade SørØst	1:100	15.12.2025	
A40-01	Fasader NordVest	1:100	15.12.2025	
A40-02	Fasade Sør og SørVest	1:100	15.12.2025	
A40-04	Fasade Øst og Vest	1:100	15.12.2025	
A30-02	Snitt C og D	1:100	15.12.2025	
A30-01	Snitt A og B	1:100	15.12.2025	

Plangrunnlaget:

Eiendommen ligger i et område som omfattes av reguleringsplan nr. 92 Heradsbygda Vest vedtatt (med ikrafttredelsesdato) 21.05.1976.

Eiendommen er regulert til formål: konsentrert småhusbebyggelse.

Eldre planer:

Ifølge retningslinje §§ 1.2 og 1.3 i Kommuneplanens bestemmelser, er det ved reguleringsplaner (områdereguleringer og detaljreguleringer) eldre enn 01.01.2007 slik at kommuneplanens bestemmelser skal gjøres gjeldende der bestemmelser som både er nevnt i kommuneplan og reguleringsplan, har motstrid.

Eiendommen er regulert til formål: Bolig/ Boligbebyggelse

Maks utnyttingsgrad: 25 % BYA.

Høydebegrensning: Mønehøyde: 9 m. Gesimshøyde: 7 m.

Kulturminner:

Dersom det under arbeidene oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes til kulturminnemyndigheten i henhold til kulturminneloven § 8 annet ledd. Videre arbeid kan ikke gjenopptas før kulturminnemyndigheten har vurdert saken og eventuelt gitt tillatelse.

Forurensning:

I henhold til § 2-4 i forurensningsforskriften har tiltakshaver ansvar for å kartlegge om det foreligger forurensning i grunnen på eiendommen. Dersom det er mistanke om forurensning, skal det gjennomføres nødvendige undersøkelser for å avklare omfang og type forurensning. Dersom undersøkelsene viser at det er behov for tiltak for å hindre spredning av forurensning eller for å beskytte helse og miljø, skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan i henhold til § 2-6 i forurensningsforskriften. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen før tiltaket kan igangsettes.

Dersom det gjennom riving eller fjerning av eksisterende oljetank i grunn blir påvist forurensning i grunn, må arbeidet stanses og kommunens forurensningsmyndighet må varsles. Før arbeidet på stedet gjenopptas må kommunens forurensningsmyndighet godkjenne tiltaksplan og eventuelle vilkår må være oppfylt.

Nabovarsling:

Det er gjennomført nabovarsling og registrert merknader fra 57/94, 56/9, 57/56 og 57/111 Ringerike Kommune og gnr/bnr 57/114 (Helgerud Vest 1 Boligsameiet).

Merknadene fra Ringerike kommune går i hovedsak på at Planlagt nedgravd avfallsanlegg må ikke komme i konflikt med hovedledning for vann og overvann, samt at snøopplag skal håndteres på egen grunn.

Merknadene fra Helgerud Vest 1 Boligsameiet går i hovedsak på at ingen i sameiet Helgerud Vest 1 som har noen merknader til selve bygging, men det hadde vært fint å få pyntet litt på lauvbuskene som står langs veien fra garasjene og nordover.

Ansvarlig søker har opplyst at den planlagte nedgravde avfallsløsningen skal prosjekteres slik at den ikke kommer i konflikt med eksisterende vann- og overvannsledninger. Dette vil bli ivarettatt av prosjekterende og utførende i den videre saksbehandlingen. Videre opplyses det at snøopplag skal håndteres på egen eiendom.

Ansvarlig søker har kommentert merknaden fra Helgerud Vest 1 Boligsameiet med at runde tom med nabovarsling inneholdt en kommentar som i Holte er ført opp som en merknad. Kommentaren gjelder imidlertid kun ønsket beskjæring av busker, noe som ligger utenfor rammen av denne byggesøknaden. Ansvarlig søker har likevel videreformidlet innspillet til tiltakshaver.

Bygningsmyndighetens vurdering

Nedgravd avfallsløsning – mulig konflikt med VA-ledninger

Merknaden knytter seg til risiko for konflikt mellom planlagt nedgravd avfallsløsning og eksisterende vann- og overvannsledninger. Dette er forhold som etter plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften (SAK10) skal ivaretas gjennom prosjektering og utførelse av ansvarlige foretak. Det er et krav at tiltak prosjekteres og utføres i samsvar med tekniske krav i byggt teknisk forskrift (TEK17), herunder krav til plassering og sikker avstand til infrastruktur. Bygningsmyndigheten legger til grunn at ansvarlig søker og prosjekterende følger opp dette i tråd med foretakenes ansvarsrett. Merknaden gir derfor ikke grunnlag for å avslå eller endre tiltaket.

Snøopplag:

Merknaden om håndtering av snø er et privatrettslig forhold som etter plan- og bygningsloven § 21-6 faller utenfor bygningsmyndighetens byggesaksbehandling. Det er opplyst at tiltakshaver uansett vil håndtere snø på egen grunn. Merknaden gir dermed ikke grunnlag for ytterligere vurdering i saken.

Beskjæring av busker

Innspillet gjelder ønsket beskjæring av busker. Dette er et privatrettslig forhold som ikke omfattes av byggesaken og ikke kan vektlegges i behandlingen, jf. plan- og bygningsloven § 21-6. At forholdet er registrert som «merknad» i Holte endrer ikke den byggesaksrettslige vurderingen. Kommentarene gir derfor ikke grunnlag for endring av tiltaket.

Bygningsmyndighetens konklusjon:

Merknadene har blitt vurdert ved behandling av saken. På bakgrunn av ovennevnte vurderinger har bygningsmyndigheten kommet til at vi ikke finner å grunn til å kreve endring av prosjektet som følge av nabomerknadene, og det er satt vilkår i vedtaket for å ivareta noen av merknadene. Kopi av vedtaket sendes til naboer som har merknader til tiltaket.

Plassering:

1Regulert byggegrense mot Valhalveien er ihht plankartet på 12,5 meter fra senterlinje på veien, og 15 meter mot Heradsbygdveien. Bygningsmyndigheten forutsetter at reguleringsgrensene ivaretas.

Tiltaket, inkludert eventuelle terrengendringer, må ikke komme i konflikt med noen typer private eller offentlige ledninger. Kommunen krever minst 4 meter avstand fra byggverk til kommunale vann- og avløpsledninger, jf. kommuneplanbestemmelsene § 5.7. Avstanden måles horisontalt (vannrett) fra byggverket til vann- /avløpsledning.

Brann og slokkevann:

For å sikre forsvarlig brannsikkerhet stiller plan- og bygningsloven (§ 27-1) og byggt teknisk forskrift (TEK17 § 11-17) krav til tilgang på slokkevann. Dette er nødvendig for at brannvesenet skal kunne gjennomføre effektiv innsats ved brann.

Kravet innebærer bla:

- Det skal være tilstrekkelig vannmengde og kapasitet tilpasset byggets størrelse, risikoklasse og bruk.
- Uttakspunkt for brannvann (for eksempel brannhydrant) må være plassert slik at brannvesenet har enkel og sikker tilgang.
- Avstanden fra bygget til uttakspunkt skal være i samsvar med brannvesenets operative krav.
- Tilgangen skal være helårs, og veier til uttakspunkt må være fremkommelige for brannvesenets kjøretøy.

Dersom offentlig vannforsyning ikke er tilgjengelig, må det etableres en alternativ løsning (for eksempel brannvannbasseng eller tank) som oppfyller TEK17 § 11-17.

Overvann:

Det er lagt til grunn at tiltaket vil bli gjennomført i samsvar med gjeldende regelverk for overvannshåndtering. Dette innebærer at overvann og drensvann skal håndteres på en måte som ikke medfører fare for skade på byggverk, naboeiendommer eller offentlig infrastruktur.

Det forutsettes at tiltakshaver sørger for tilstrekkelig bortledning, fordrøyning eller infiltrasjon av overvann, og at løsningen er tilpasset lokale forhold og kommunens krav. Eventuelle tilknytninger til offentlig ledningsnett skal skje i henhold til kommunens tekniske bestemmelser og med nødvendige tillatelser.

Vedtaket bygger på en forutsetning om at overvannshåndteringen ivaretar hensynet til sikkerhet, miljø og funksjonalitet, og at tiltaket ikke vil medføre negative konsekvenser for omkringliggende eiendommer eller terreng.

Grunnforhold:

Det er i søknaden opplyst følgende om grunnforhold:

«Byggverket skal ikke plasseres i område med fare for Flom (TEK § 7-2) og Skred (TEK § 7-3) eller andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurensset grunn eller kvikkleire)»

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire/områdeskred.

Etter kommuneplanen § 5.12.1 og plan- og bygningsloven § 28-1 skal det ved tiltak under marin grense (ca. 200 moh.) dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot områdeskred (kvikkleire) etter TEK17 § 7.3 og NVE-veileder 1/2019. Etter terengkriterier i punkt 3 i prosedyre for utredning av områdeskredfare (tabell 3.1, NVE-veileder), defineres dette som et aktsomhetsområde.

Ifølge [NVE-veileder 1/2019](#):

- *Tiltakskategori K0 innebærer små tiltak som medfører svært begrensede terrenginngrep, lite personopphold og ingen tilflytting av personer. Eksempler på slike tiltak er garasjer, naust, tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse, frittstående uthus, redskapsbod og landbruks- og skogsveger.*
- *K0-tiltak kan gjennomføres uten geoteknisk vurdering og ytterligere dokumentasjon så lenge prinsippene i NVE-veileder følges og skråningsstabiliteten ikke forverres.*

På bakgrunn av overnevnte anser vi dette for å være er K0 – tiltak, men minner om at det er Tiltakshaver som har ansvaret for å fremskaffe nødvendig dokumentasjon på at byggegrunnen har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe iht. byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4 tredje ledd bokstav g.

NVE bemerker i sin veiledning at det er tiltakshaver sitt ansvar og dokumentere at byggegrunnen har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe mot områdeskred (kvikkleire) etter TEK17 § 7.3 og [NVE-veileder 1/2019](#).

Bygningsmyndigheten ber tiltakshaver om å sette seg inn i byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4 tredje ledd bokstav g, og etter TEK17 § 7.3 og [NVE-veileder 1/2019](#) og gjennomføre nødvendige tiltak.

Bygningsmyndighetens vurdering er at tiltaket kan gjennomføres uten ytterlige geoteknisk vurdering og dokumentasjon, under forutsetning at prinsippene i NVE-veileder 1/2019 følges og skråningsstabiliteten ikke forverres.

Ansvarsforhold:

Ansvarlig søker har samordningsansvaret i tiltaket, og skal sørge for at tillatelser, vilkår og nødvendige dokumenter videreformidles til de andre ansvarlige og tiltakshaver, jf. pbl. kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12.

Fagområder som er ansvarsbelagt i tiltaket, er vist i gjennomføringsplan datert 07.01.2026. (vedlegg G-1).

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det erklæres ansvarsrett for alle fagområdene som omfatter utførelse og kontroll, jf. SAK 10 § 5-4 bokstav q) erklæringer om ansvarsrett. Oppdatert gjennomføringsplan må sendes inn dersom det skjer en endring i ansvarsforholdene.

Avfallsplan:

I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) § 9-6 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 skal det utarbeides avfallsplan når tiltaket genererer minst 10 tonn avfall eller har et areal på over 100 m². Avfallsplanen skal omfatte oversikt over forventede avfallstyper og mengder, samt plan for sortering og håndtering med sikte på ombruk, materialgjenvinning og forsvarlig deponering.

Avfallsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis, og sluttrapport for avfallshåndtering skal være levert og godkjent før ferdigattest kan utstedes, jf. TEK17 § 9-6 og SAK10 § 8-1.

Tiltakshavers ansvar i byggesaken:

Der tiltakshavers ansvar ikke videreføres til ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvar for at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser i plan- og bygningsloven, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest/tilsyn:

Når tiltaket er ferdig, må det søkes om ferdigattest.

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Det må opplyses om gjenstående arbeid, bekreftes at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgis tidspunkt for ferdigstilling.

Det kan bli aktuelt at kommunen tar tilsyn for eksempel i forbindelse med tidspunkt for søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Klagefristen er 3 uker:

Eventuell klage må sendes skriftlig til kommunen innen 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer på våre nettsider www.ringerike.kommune.no.

Søksmålsadgang:

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at du har benyttet klageadgangen din, og klagen er avgjort av den høyeste klageinstansen som står åpen. Du kan likevel reise søksmål hvis det har gått 6 måneder fra første gang du klaget, og det ikke er din feil at saken ikke er avgjort, jf. forvaltningsloven § 27b.

Henviser til:

Ringerike kommunens delegeringsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 20. juni 2013 med senere endringer.

Med hilsen

Arne Hellum
avdelingsleder

Roar Nilsen
saksbehandler

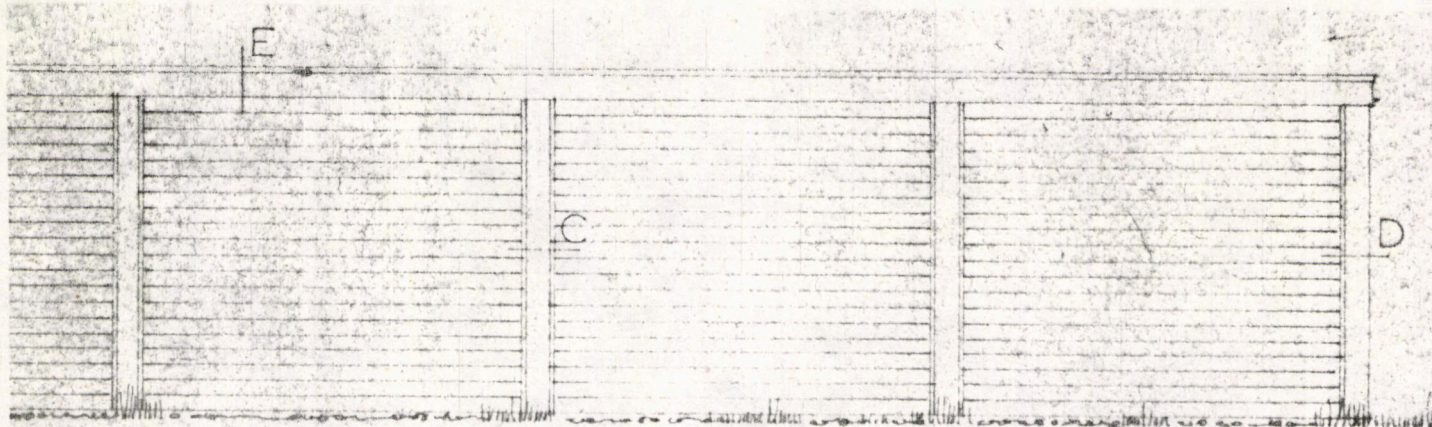
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopimottaker

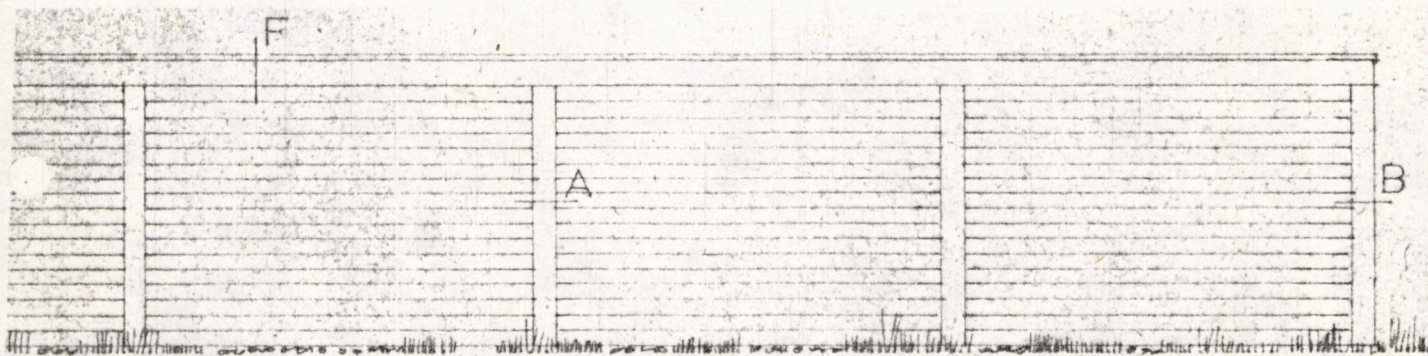
Helgerud Vest 1 Boligsameie	Heradsbygdveien 53	3518	Hønefoss
Marianne Hallingby	grunnforvalter		Ringerike kommune
Ringbo Bbl	Hvervenmoveien 49	3511	Hønefoss

Vedlegg

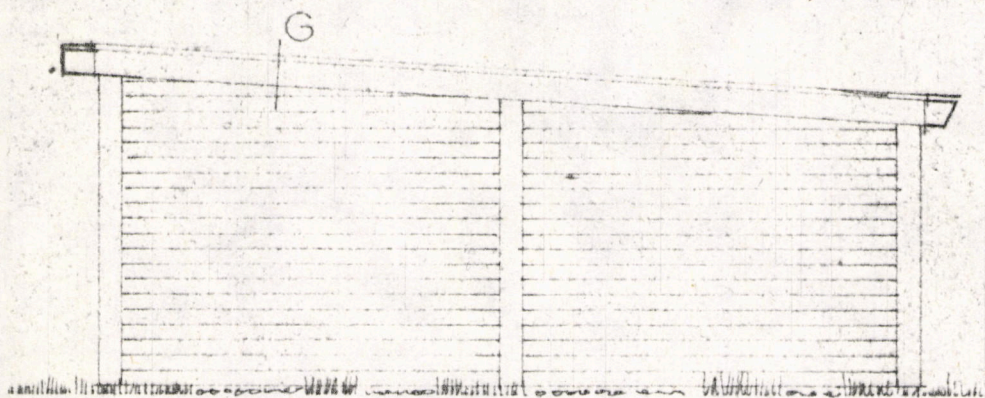
A20-01 Plan 1 etasje
Situasjonsplan
Fasade SørØst
Fasader NordVest
Fasade Sør og SørVest
Fasade Øst og Vest
Snitt C og D
Snitt A og B
Utomhusplan



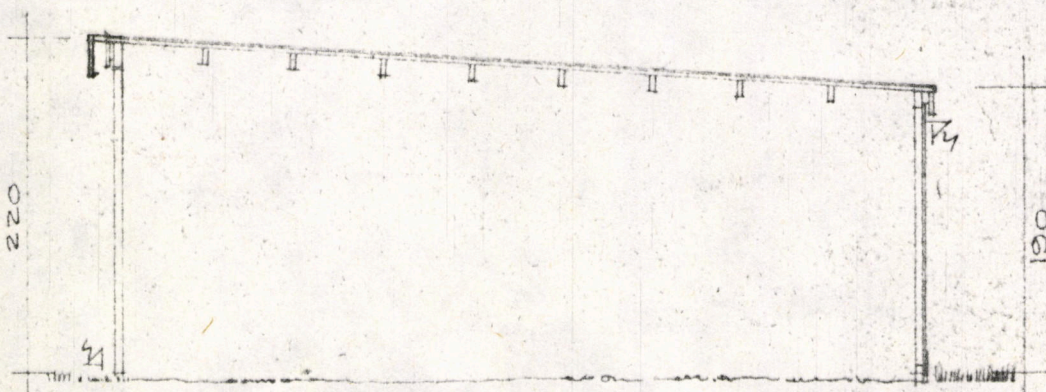
FORFRA



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

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 friskluftsinntak 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.

Nabolagsprofil

Valhallveien 44 - Nabolaget Heradsbygda - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Helgerud skole	2 min
Linje 222	0.1 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
231 elever, 14 klasser	0.3 km
Veien skole (1-7 kl.)	5 min
171 elever, 11 klasser	3 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
313 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

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

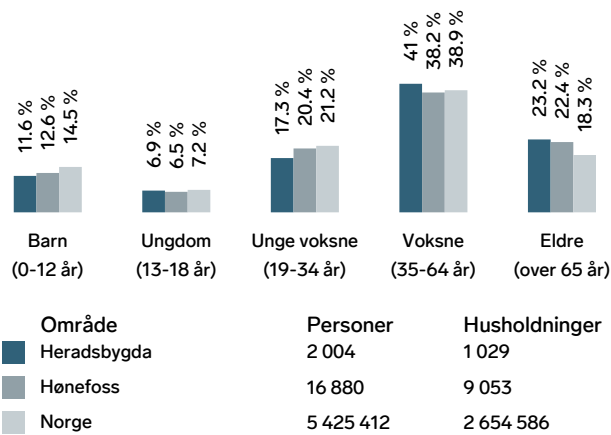
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Heradsbygda barnehage (0-5 år)	7 min
58 barn	0.6 km
Veien barnehage (1-5 år)	4 min
44 barn	2.3 km
Hønefoss barnehage (1-5 år)	8 min
116 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

22 min



Fotball

1.9 km



Sporty24 Hønefoss

7 min

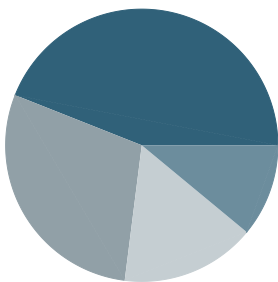


EVO Hønefoss

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

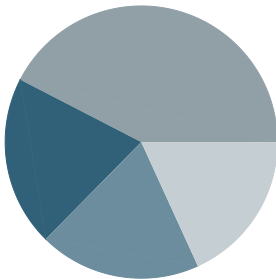


Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss

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%

