PRIVATMEGLEREN

STABELLS GATE 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Stabells gate 11, 3510 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 318,318, bnr. 384,384, snr. 10,0

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 05.08.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13717-1652 **Referansenummer:** KY1762

Foretak: Bilben Taksering AS **Takstingeniør:** Bjørn Erik Bilben **Vår ref:**

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.

Bilben Taksering AS

Bilben Taksering AS ble etablert 2014 og eies og drives av takstmann Bjørn Erik Bilben. Selskapet er godkjent medlemsbedrift av Nito.

Nito er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Nito er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Rapportansvarlig



Bjørn Erik Bilben
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@bilbentaksering.no
917 08 067

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Ytterdør til leilighet som brann- og lyddør. Balkongdør og vinduer med 2-lags glass og utvendig aluminiumkledning. Fransk balkong i metall.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminatgulv. Vegger er tekket med malte flater / malt strie. Himling er tekket med malte flater / plater. Etasjeskiller av betongelementer. Innvendige dører i hvit utførelse.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom har fliser på veggene og himling er malt. Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler. Baderomsinnredning med laminat benkeplate og servanttopp. Utstyrt med klosett, dusjnisje med dusjvegg i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Teknisk rom har vegger og himling malt mur / puss. Gulvet har vinylbelegg med oppkant og fall mot sluk. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål oppvaskkum / benkebeslag. Fliser på vegg over benk. Integrert stekeovn, keramisk platetopp og oppvaskmaskin. Plass for frittstående kjøl/frys. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedvannledning vann inn i kobber med stoppekran og vannmåler. Vannrør består av kobber og plast rør-i-rør. Avløpsrør av plast og støpejern. Mekanisk avtrekk fra bad, teknisk rom og kjøkken med sentralavtrekk, der avtrekk styres fra kjøkkenventilator. Varmtvannstank på ca. 200 liter. Sikringsskap med 32 amp overbelastningsvern og kurser med jordfeilautomater. Strømmåler med fjernavlesning. Skjult elektrisk opplegg. Røykvarsler tilkoblet felles brannsentral. Husbrannslange i kjøkkenbenk.

Oppvarming med strøm:
- Varme i gulv på bad/vaskerom.
- Panelovn.

Tv/internett (krever abonnement):
- Innlagt fiber fra Viken Fiber (Altibox).

Calling system:
- Montert dørtelefon i boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	35 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	35 m²
Totalpris	1 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

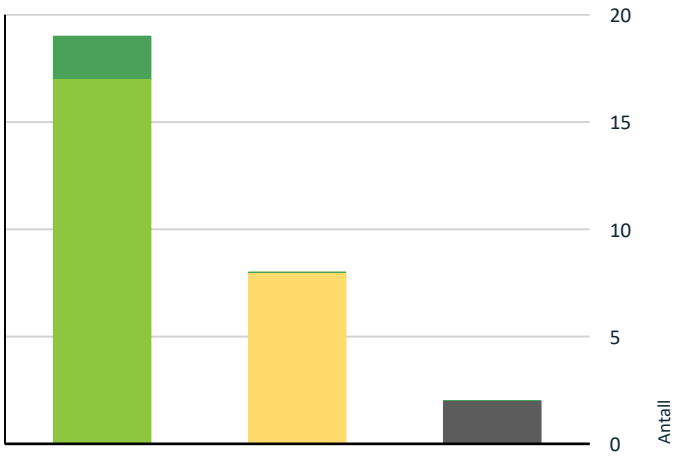
Boligbygg med flere boenheter

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

- Det er fremlagt godkjente tegninger for bolig år 2002. Det er oppført vegg i stue og etablert et soverom. Boligen i dag stemmer ikke med godkjente bygningstegninger fra år 2002.

Sammendrag av boligens tilstand

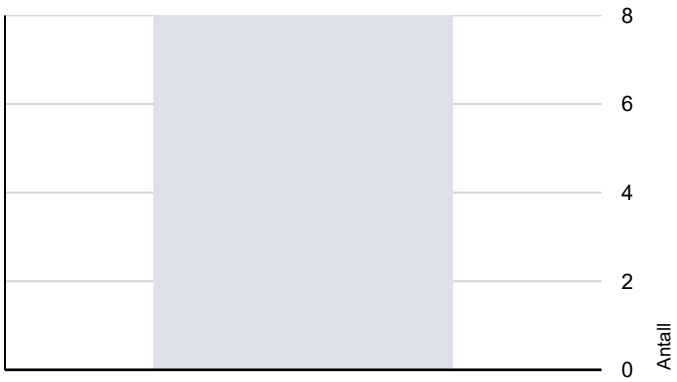
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Teknisk rom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2002

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i eiendomsverdi

Anvendelse
Utleie

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

Vedlikehold
Opplyst av eier:
- Byttet toalett.
- Lakkert kjøkkeninnredning.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass og utvendig aluminiumkledning.

TG 1 Dører

Ytterdør til leilighet som brann- og lyddør. 2-fløyet innadslående balkongdør med 2-lags glass og utvendig aluminiumkledning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fransk balkong i metall, festet mot yttervegg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med laminatgulv. Vegger er tekket med malte flater / malt strie. Himling er tekket med malte flater / plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongelementer.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i hvit utførelse.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himling er malt.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, har fall mot sluk og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Dette betyr ikke at membran mangler tett utførelse under klemring, men utførelse kan ikke kontrolleres ved enkel besiktigelse.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Manglende membran / tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med laminat benkeplate og servanttopp. Utstyrt med klosett, dusjnisje med dusjvegg i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra entre, uten å påvise unormale forhold.



Bilde: Fuktmåling viser tørt, måleverdi ikke påvisbar.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

3.ETASJE > TEKNISK ROM

Generell

Teknisk rom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3.ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling har malt mur / puss.

Tilstandsrapport

3.ETASJE > TEKNISK ROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > TEKNISK ROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ingen innredning / sanitærutstyr.

3.ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

3.ETASJE > TEKNISK ROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke foretatt på teknisk rom da dette er vurdert som ikke nødvendig i henhold til dagens installasjoner.
- Det ble ikke indikert unormal fukt på overflater. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader fra våtrommet.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål oppvaskkum / benkebeslag. Fliser på vegg over benk. Integrert stekeovn, keramisk platetopp og oppvaskmaskin. Plass for frittstående kjøl/frys.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er liten skade på regulator (kun kosmetisk).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes vedlikehold / utskifting av regulator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Skade på regulator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovedvannledning vann inn i kobber med stoppekran og vannmåler. Vannrør består av kobber i bod til innkassing. Rørskap på bad/vaskerom inneholder grenfordeling for plast rør-i-rør for bolig og har overløp til gulv med sluk.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad, teknisk rom og kjøkken med sentralavtrekk, der avtrekk styres fra kjøkkenventilator.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift (det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet).
Varmtvannstanken er over 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke et krav, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling for varmtvannstank etter gjeldende forskrift.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming med strøm:

- Varme i gulv på bad/vaskerom.
- Panelovn.

Tv/internett (krever abonnement):
- Innlagt fiber fra Viken Fiber (Altibox).

Calling system:
- Montert dørtelefon i boligen.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

TG 2 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.

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

32 amp overbelastningsvern og kurser med jordfeilautomater. Strømmåler med fjernavlesning. Skjult elektrisk opplegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2002 Anlegget er fra byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

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

Generell kommentar

Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider etter 01.01.1999 skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler tilkoblet felles brannsentral. Husbrannslange i kjøkkenbenk.
Brannvarslingsanlegg for fellesområder.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Terrengforhold

Flat / skrånet tomt.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

35 m²/35 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 1 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**1 800 000**
Fradrag for andel felles gjeld	-	52 130
Konklusjon markedsverdi		**1 750 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det gjøres oppmerksom på at teknisk ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning men hensyntatt i markedsverdi.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stabells gate 11 ,3510 HØNEFOSS 34 m²	2002	1 sov	06-04-2025	1 850 000	**1 900 000**	18 022	1 918 022	**56 412**
2	Stabells gate 11 ,3510 HØNEFOSS 34 m²	2002	1 sov	08-11-2023	1 800 000	**1 700 000**	22 334	1 722 334	**50 657**
3	Stabells gate 10B ,3510 HØNEFOSS 50 m²	2011	1 sov	12-06-2025	2 590 000	**2 520 000**		2 520 000	**50 400**
4	Stabells gate 11 ,3510 HØNEFOSS 33 m²	2002	0 sov	28-02-2024	1 790 000	**1 610 000**	22 334	1 632 334	**49 465**
5	Stabells gate 9 ,3510 HØNEFOSS 52 m²	2002	1 sov	21-05-2025	2 400 000	**2 360 000**		2 360 000	**45 385**
6	Stabells gate 5 ,3510 HØNEFOSS 48 m²	1994	1 sov	28-11-2024	1 700 000	**2 060 000**		2 060 000	**42 917**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.	Kr.		15 000
Felleskostnader (inkl vann & avløp)	Kr.		27 144
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**42 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	470 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 700 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 700 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**1 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

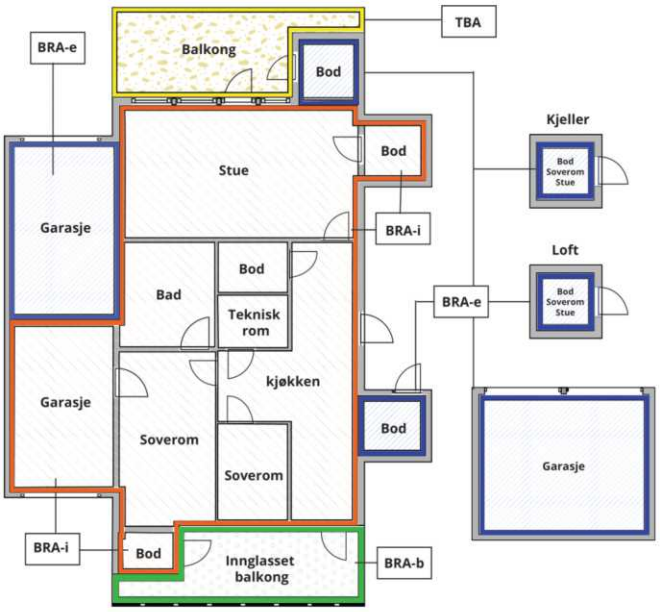
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	35			35	
SUM	**35**				
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Stue/kjøkken		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 3. etasje: målt 2,23-2,46 m, men vil kunne variere

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det er fremlagt godkjente tegninger for bolig år 2002. Det er oppført vegg i stue og etablert et soverom. Boligen i dag stemmer ikke med godkjente bygningstegninger fra år 2002.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	32	3

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	S-ROM: Teknisk rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Per Ruden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	318	384		10		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stabells gate 11

Hjemmelshaver
Ruden Per Reidar

Kommentar
Eventuell felles formue er ikke oppgitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Stabellsgate 11	354 / 14979	Sparebank 1 Økonomihuset AS	985071365

Felles gjeld:
Kr. 52 130 01.07.2025

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	318	384	0	0	399.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stabells gate 11

Hjemmelshaver

Kommentar

Eierandel
354 / 14979

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet nær Søndre Torg. Det er kort gangavstand til offentlig kommunikasjon og alle fasiliteter i sentrum. Fra takterrassen er det flott utsikt til byen, elven, Haugsbygd m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Gateparkering etter gjeldende regler.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.
- Planid 387, 480 og 516 er igangsatt i nærområdet.
- Ras- og skredfare.

Om tomten

Felles opparbeidet tomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

Boligblokk oppført i betong/murverk med utvendige fasader i malt mur og betong. Yttervegger i betong/mur med innvendig påforing og veggplater. Vegger mellom leiligheter er plasstøpt betong og ut mot fellesgang er det murte vegger av lettbetongblokker. Toppetasjen har skråvegger i stue med ark ut mot balkong. Ark og skråvegger tekket med beslag (bånd-tekking). Flat takkonstruksjon over heis og trapperom. Deler av tak benyttet som takterrasse med betongheller og rekkverk med liggende panel og toppbeslag. Øvrig del av tak har tekking med PVC membran med fall til sluk, beslag etc. Felles trappeoppgang med fliser på gulv og malte slette vegger og himlinger. Trapper med fliser på trinn og stålrekkverk i malt utførelse. Heis mellom etasjer. Gjesteparkering i kjeller.

Leiligheten

Leiligheten ligger i 3 etg. i boligblokk fra 2002 med næringslokaler i 1. etg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
800 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.08.2025	Boligen er blitt benyttet til utleie. Eier/selger har begrenset kjennskap til boligen.	Fremvist		Nei
Del med takstmann	05.08.2025	Eiendomsdata er hentet fra Infoland.no	Fremvist		Nei
Megler	05.08.2025	Har gitt info om eiendommen	Fremvist		Nei
Eier	05.08.2025	Var tilstede og ga informasjon	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten tar ikke for seg bygningens fellesdeler. Det er i denne rapporten kun vurdert leiligheten innvendig samt balkong/terrasser, ytterdører/vindu som disponeres av objektet. Boligen er blitt benyttet til utleie. Rekvirent/selger har begrenset kjennskap til boligen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250125

Selger 1 navn
Per Reidar Ruden

Gateadresse
Stabells gate 11

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3510

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250125

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14250125

Stabells gate 11

Nabolaget Sydsiden - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 338 elever, 25 klasser	17 min 1.5 km
Veien skole (1-7 kl.) 175 elever, 11 klasser	20 min 1.7 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	4 min 2.5 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	7 min 3.4 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	7 min 0.6 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hønefoss sentrum Totalt 18 ulike linjer	4 min 0.4 km
Hønefoss stasjon Linje F4	5 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

BARNEHAGER

Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	4 min 0.4 km
Eikli barnehage (0-5 år) 64 barn	14 min 1.2 km
Blåbærskogen barnehage (0-5 år) 60 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sentrumskvartalet	3 min
Meny Kuben	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	4 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	3 min
Kuben Vinmonopol	4 min

SPORT

Ringerike videregående	7 min
Eikli skole	11 min
Sporty24 Hønefoss	3 min
EVO Hønefoss	4 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 78/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

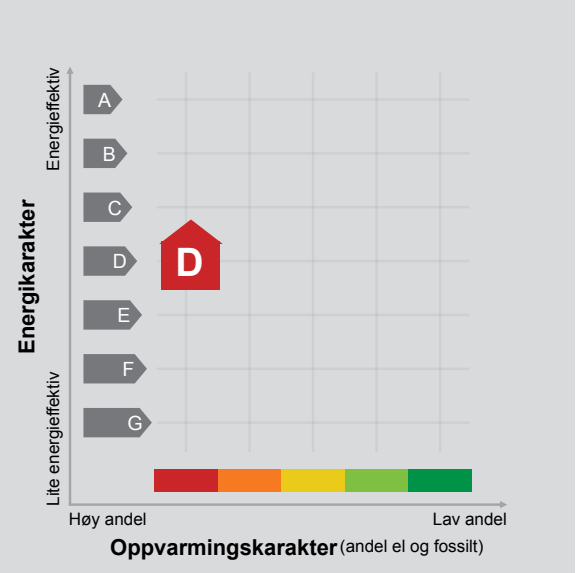
- Egen bil
- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Stabells gate 11
Postnummer	3510
Sted	HØNEFOSS
Kommunenavn	Ringerike
Gårdsnummer	318
Bruksnummer	384
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20389249
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-141803
Dato	30.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER FOR SAMEIET STABELLSGATE 11

1. Formål
Sameiet er stiftet av seksjonseierne i Sameiet Fossveien 11, gnr. 318 bnr. 398 i Ringerike Kommune som består av 4 boligseksjoner og en næringsseksjon.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i ovensstemmelse med disse vedtekter.

2. Eierforhold
Sameiet er oppdelt i selveierseksjoner. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til det arealet som er tillagt seksjonen i henhold til vedlagte liste, benevnt *Begjæring om oppdeling i eierseksjoner.*

3. Sameiermøter
Sameiets øverste organ er sameierårsmøtet.

Ordinært sameierårsmøte skal avholdes innen 30. april og innkalles med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Sameierårsmøtet skal ledes av styrets leder og skal behandle :

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styre
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer
6. Eventuelt godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles av styret med minst 3 dagers, høyst 20 dagers varsel. Styret skal innkalle til møte dersom 3 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Hver seksjonseier har en stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme. Sameierne kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig og datert fullmakt.

5. Styret
Styret består av formann og 1 styremedlem som velges for hhv. 2 og 1 år av gangen. Gjenvalg kan skje.

6. Styrets ansvar
I felleskap forplikter formann og et styremedlem ved sin undeskrift. Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov , vedtekter og vedtak på sameiermøter. Styret er for øvrig underlagt sameiermøtes vedtak og direktiver.

7. Driftsutgifter
Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, offentlige utgifter for felles vann, kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm,

vedlikehold av utvendig og innvendig fellesanlegg, huseierforsikring, honorar til vaktmester og forretningsfører foruten andre utgifter til sameiets felles beste. Det skal også budsjetteres et passende beløp til fremtidig vedlikehold av eiendommen og til vedlikehold av felles innretninger. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen.

Fordelingen skjer på grunnlag av sameierbrøken, kfr vedlagte seksjonsliste.
Fordeling skjer etter følgende fordeling:

- Nevneren i fordelingsbrøken utgjør 405,0 for fordeling av festeavgift og fordeles blant alle eierseksjoner.
- Nevneren i fordelingsbrøken utgjør 405,0 for kostnader til fordeling blant alle eierseksjoner unntatt garasjeseksjonen.
- Nevneren i fordelingsbrøken utgjør 285,0 for kostnader til fordeling blant alle boligseksjonene.

Dersom kostnadene kan relateres direkte til den enkelte seksjon blir den enkelte seksjonseier å belaste direkte.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter sameiermøtet kvartalsvis à konto-beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt bankkonto. Såfremt disse viser seg utilstrekkelige, kan sameierstyret endre det opprinnelige budsjetterte beløp.

8. Panterett
Sameiet har legalpant i hver seksjon til dekning av fellesutgiftene, kfr Eierseksjonslovens § 25.

9. Husorden
Som husordensregler gjelder de regler som er trykket og utgitt av sameiet med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt 10.

10. Mislighold
Ved mislighold gjelder Lov om eierseksjon § 26.

Hvis sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller det kan kreves fravikelse etter § 27.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon, hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt

Er pålegget ikke etterkommet etter fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter regel om tvangssalg så langt det passer.

11. Fravikelse
Ved fravikelse gjelder Lov om eierseksjon § 27.

Medføre sameierens oppførsel eller den som bebor en seksjon fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere,
kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 26 om salg. Begjæringen settes frem for namsretten.

For fravikelse gjelder bestemmelse i lov av 26. juni 1992, nr 86 om tvangsfullbyrdelse så langt de passer.

Etter reglene i paragrafen her kan det kreves fravikelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter § 26 om salg.

12. Disposisjonsrett
Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin seksjon ved gave, salg, pantsettelse, utlån eller bortleie, men plikter å påse at annen beboer gjør seg kjent med disse vedtekter og vedtatte ordensregler for boligsameiet. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

13. Vedlikehold
a) Vedlikeholdsplikten fremgår av Lov om eierseksjon § 20 og 21.
b) Sameieren har plikt til å vedlikeholde sin seksjon inkludert ytre boder på en forsvarlig måte slik at det ikke oppstår skade eller ulempe på seksjonen, for de andre sameierne, på fellesanlegg eller husets struktur. Med vedlikehold menes opp- pussing, istandsettelse og fornyelse av interiør inkludert elektrisk opplegg fra leilighetens sikringstavle, vann- og avløpsrør fra og til felles rørledning. Skader som skyldes manglende vedlikehold, skjødesløshet eller manglende kontroll, kan medføre at forsikringens egenandel belastes eieren.

14. Diverse bestemmelser
Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøte og med ¾ - dels flertall av samtlige stemmeberettige i sameiet.

15. Andre forhold
Forhold som ikke er regulert i disse vedtekter følger bestemmelser som angitt i Lov om eierseksjon av 23. mai 1997 nr 31.

Vedtatt 17.10.2002

Ordensregler takterrasse– Stabellsgt 11

1. Disse ordensregler er å anse som en del av sameiets ordensregler - jfr. pkt. 12 i ordensreglene. Brudd på reglene kan anses å være vesentlig mislighold av sameierpliktene iht. Lov om eierseksjon §26 (jfr. vedtektene for sameiet pkt. 10), samt brudd på leieavtalen for leietakere.

2. Alle beboere og leietakere har full tilgang til hele takterrassens uteareal.

3. Utplasserte møbler er eiers fulle og hele ansvar. Skadet og ødelagte møbler skal fjernes av eier.

4. Vaktmester har rett til å fjerne/kaste ødelagte møbler og gjenstander på takterrassen.

5. Alle utplasserte møbler skal kunne benyttes av alle beboere og leietakere – det er ikke "faste" plasser på takterrassen.

6. Grilling er kun tillatt med gassgrill. Grilling med kull og bruk av tennvæske er ikke tillatt.

7. Gjenstander som kan utgjøre en sikkerhetsmessig fare, så som skade på personer, eller løse gjenstander som kan blåse bort og påføre skade på personer eller eiendom, er ikke tillatt på takterrassen. Eksempler på dette er trampoliner, huskestativer og lignende.

8. Det skal være stille på takterrassen etter kl. 23.00.

9. Takterrassen skal ryddes etter bruk. Søppel skal fjernes av bruker av takterrassen uten unødig opphold.

10. Skader, feil og lekkasjer som blir påført takterrassen skal varsles til vaktmester eller styreleder uten unødig opphold:

    Styremedlem: 976 13 571
    Styreleder: 930 56 191

Husordensreglene er vedtatt på styremøte 11/4-25

Birger Olsen
Styreleder
Sameiet Stabellsgt 11

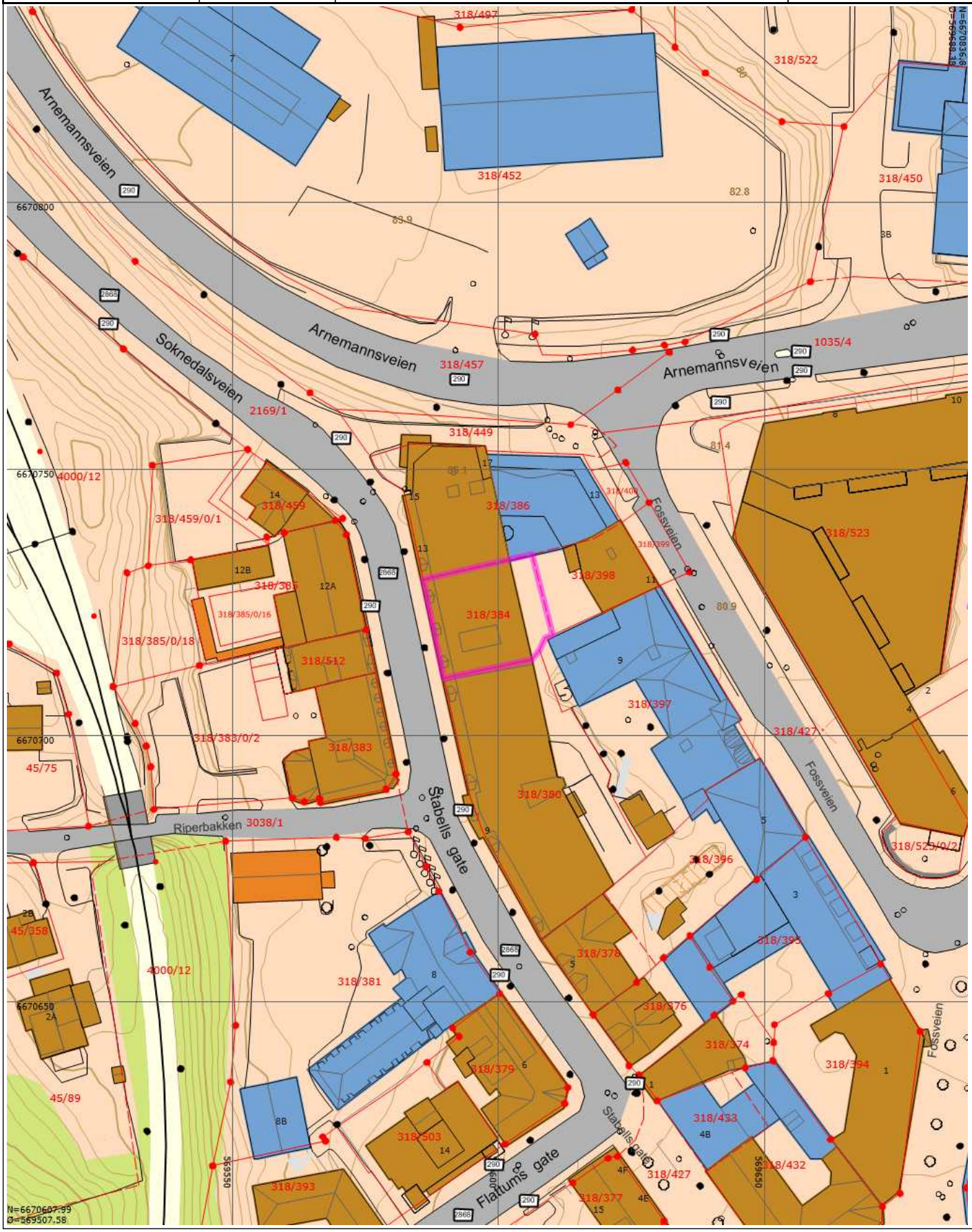
	A	B	M	N	O	P
1	**Sameiet Stabellsgt 11 - Resultatregnskap og budsjett**					
2						
3	**Kontonr**	**Tekst**	**Regnskap 2024**	**Budsjett 2025**	**Budsjettforutsetning**	
4						
5	3200	Salgsinntekt	-19379		**19379**	
6	3295	Motkonto	-23490		**23490**	
7		**Salgsinntekter**	-42869		**42869**	
8	3620	Akonto fellesutgifter	554842,00	600000,00	**45158**	45158,00
9	3615	Utleie, parkering	12000,00		**-12000**	
10	3650	Viderefakturering annet	1150,00		**-1150**	
11	3640	Avregning vann/kloakkavgift	105902,00	110000,00	**4098**	
12		**Annen driftsinntekt**	673894,00		**-673894**	
13		SUM DRIFTSINNTEKTER	631025,00	710000,00	**78975**	
14	4300	Innkjøp varer videresalg	1150,00		**-1150**	
15	6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	127472,00	140000,00	**12528**	
16	6340	Lys, varme	20280,00	30000,00	**9720**	
17	6360	Renhold fellesarealer	49494,00	55000,00	**5506**	
18	6361	Matteleie	7358,00	8000,00	**642**	
19	6370	Vaktmestertjenester	71841,00	80000,00	**8159**	
20	6600	Reparasjon og vedlikehold garasjeport	-28404		**28404**	
21	6620	Reparasjon og vedlikehold heis	60985,00	50000,00	**-10985**	
22	6621	Reparasjon og vedlikehold brannvarsling	74290,00	15000,00	**-59290**	
23	6690	Reparasjon og vedlikehold annet	5645,00	5000,00	**-645**	
24	6705	Honorar regnskap	39065,00	50000,00	**10935**	
25	6900	Brann-og heisalarm	12623,00	20000,00	**7377**	
26	6907	Bredbånd	14256,00	15000,00	**744**	
27	6910	Brannvarsling Sør-Øst 110	15997,00	20000,00	**4003**	
28	7500	Forsikringspremier	33669,00	35000,00	**1331**	
29	7770	Bank og kortgebyr	6931,00	8000,00	**1069**	
30	7775	Purregebyr			**0**	
31	7790	Annen kostnad, fradragsberettiget			**0**	
32		SUM DRIFTSKOSTNADER	512652,00	531000,00	**18348**	
33		DRIFTSRESULTAT	118373,00	179000,00	**60627**	
34	8050	Renteinntekter	569		**-569**	
35	8150	Rentekostnader	50230,00	55000,00	**4770**	
36	8155	Rentekostnader leverandører	381,00		**-381**	
37		**Finanskostnader**	50611,00		**-50611**	
38		**Netto finansresultat**	-50042,00		**50042**	
39		ÅRSRESULTAT	68331,00	124000,00	**55669**	
40					**0**	

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 384	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Stabells gate 11 3510 HØNEFOSS			
Annen info:				

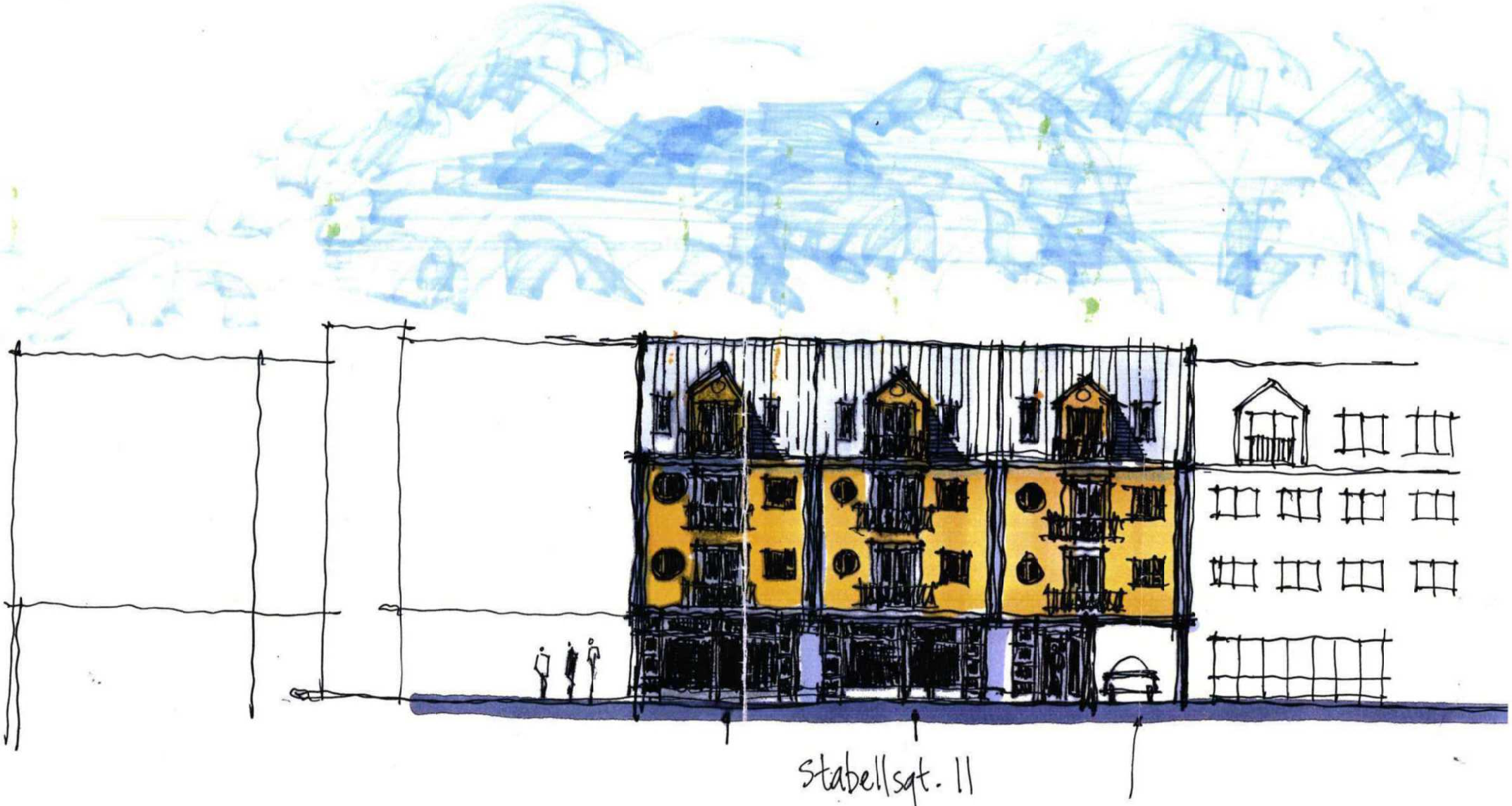
Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Høydetall kurver	Høydetall punkt	Sluk
Kumlokk	Innmålt tre	Hekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Kabelkanal	Åk	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Grense anleggseiendom
Flaggstang	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Midtlinje bane	Midtlinje bane på bru	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Trapp	Skrå forstøtningsmur	Byggetiltak
Riving	Veg	Bru
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Forsenkningskurve	Høydekurve
Høydekurve 5m	Husnummer.	Husnummer med bokstav.
Anleggseiendom	Eiendomsteig	Forsenkningskurve
Bebygd område	Skog	Annet
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	



15. 03. 2002

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

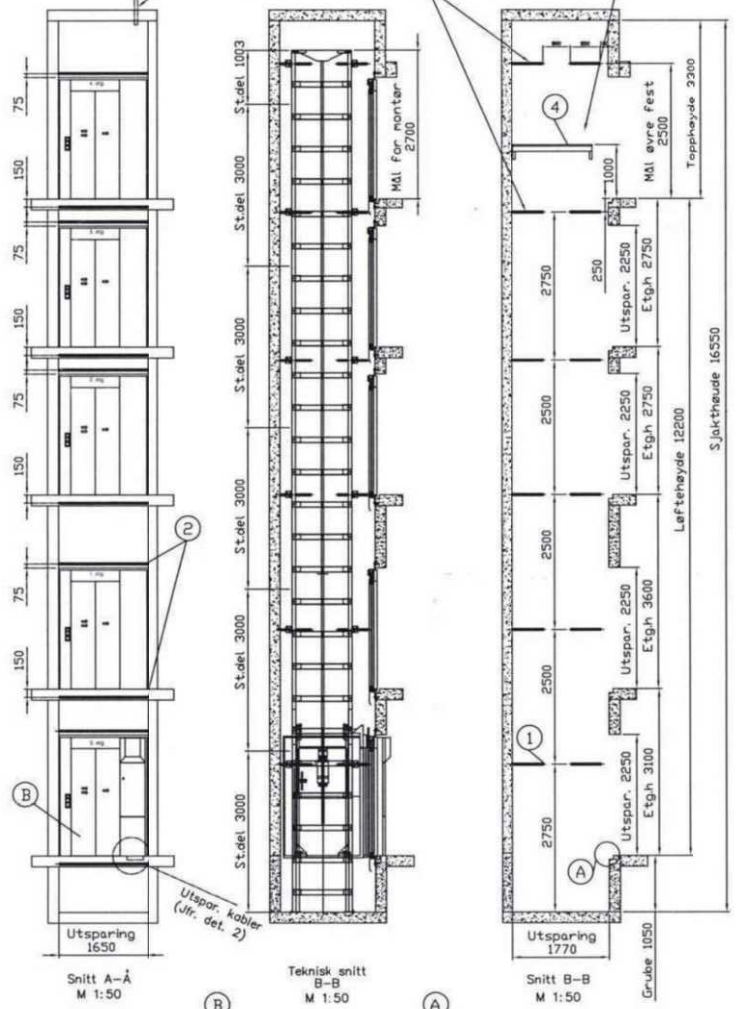
Delegasjonssak nr. 0125/02

Ny Comfort

Ventilasjon: (Eks. heislev.)
Avtrekk fra sjakttopp ihht. TEK-97
8,5 liter/sekund pr. kvadratmeter
heissjaktareal.

Festepunkter for føringsstativ. Festepunkter ihht. snitt B-B og ca. 2500mm over øvre stopp. Max. avstand mellom festepunkter 3000mm. Kraft på fester: P = ±2,3 kN

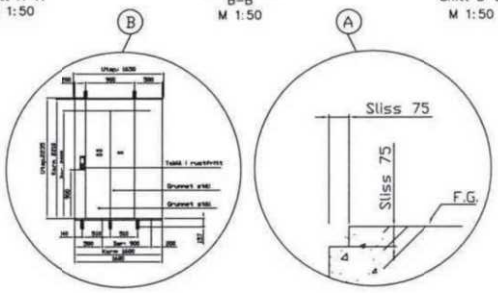
Heisen leveres uten sjakt. Bygningsmessig heissjakt må oppfylle krav ihht. TEK-97. Sjakt må pusses og males støvbindende. (eks. heislev.)

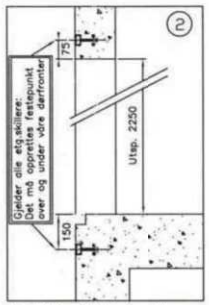


Snitt A–Å
M 1:50

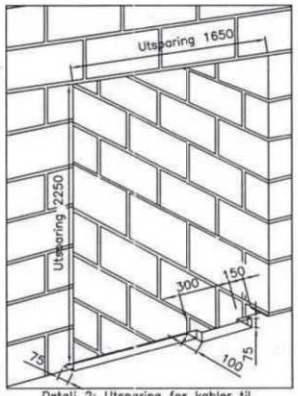
Teknisk snitt
B–B
M 1:50

Snitt B–B
M 1:50

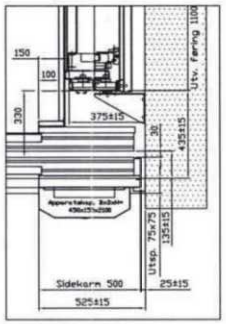




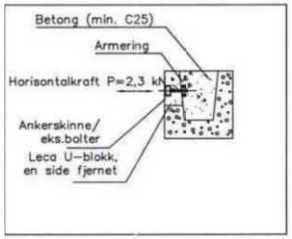
Detalj 1: Gjelder for alle etasjeskillere
M 1:10



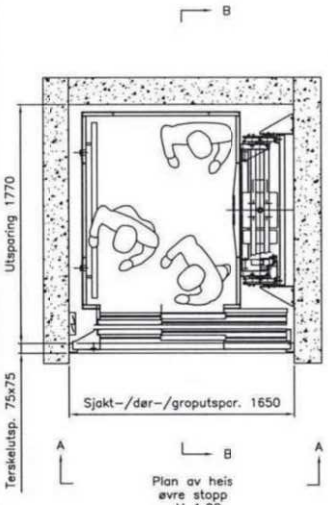
Detalj 2: Utsparing for kabler til app.skap (NB! Kun i plan hvor app.skap plasseres!)



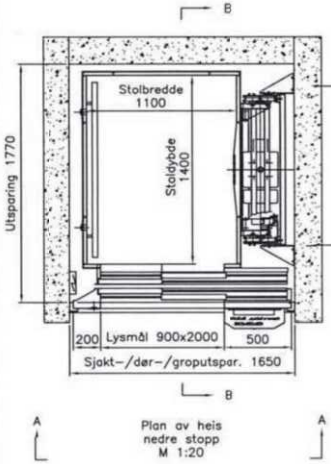
Detalj 3: Montørmål Comfort
stol bxd = 1100x1400



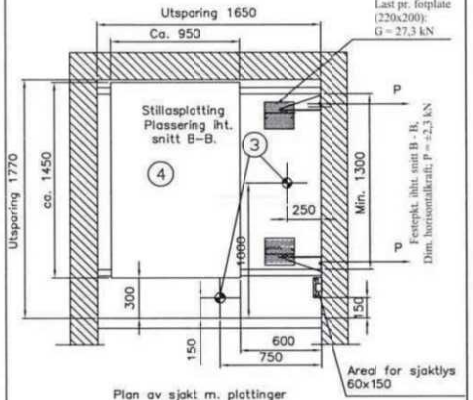
Detalj 4: Gjelder feste punkter dersom sjakt blir laget av leca.



Plan av heis
øvre stopp
M 1:20



Plan av heis
nedre stopp
M 1:20



Plan av sjakt m. plattinger
M 1:20

DET MÅ I BYGGET VÆRE MULIG Å INNTRANSPORTERE FØRINGSTATIV. DIMENSJONER: BxDxH = 1150x240x3450

Pos	Ant	Stykkliste	Merknad/dim.
4	1	Stillasplattinger i sjakt (ikke rør-stillas)	I h.h.t. plan
3	–	Løftekroker i sjakt tak	Last 1000 kg
1	12	Ankerskinner (40/25)	550 mm
2	10	Ankerskinner (40/25)	1650 mm

Retningslinjer for Access Comfort

Det henvises til Plan- og bygn.loven, TEK-97 og NS-EN 81-1 for bygningsmessig veiledning. Generelt gjelder:

1) Enhver sjakt skal være fullstendig avgrenset med tette vegger, gulv og tak.
2) Vegger, gulv og tak skal være utført av ubrennbare og holdbare materialer.
3) Overflater skal støvbindes med fyi maling og være fri for sprang og sår.
4) Sjaktgrave skal være vannfett, males støvbindende.
5) Dimensjonering for opptak av vertikale og horisontale krefter: Se anr. egning.
6) Sjakt ventileres ihht. TEK-97 - 8,5 liter/sekund pr. kvadratmeter sjaktareal.
7) Temp. i sjakt bør ikke være lavere enn +5° C og ikke høyere enn +40° C for tilfredsstillende drift.
8) Byggemål er oppgitt ihht. til NS 3420, toleranseklasse 2, med maks. teoremtinnsvik ± 15 mm.
9) Ihht. NS 3420, toleranseklasse 2 settes maks. stedsavvik lik ± 7,5 mm med ref. i sjaktgjenver.
10) Nødvendige utsparinger og løftekroker anordnes ihht. arrangering og kroker merkes med tillatt last.
11) Stillasplatninger utføres ihht. stillasforskrift og plasseres som anvist på arr.tegning.
12) Med unntak leveranse av F90-fronter, er all beistning inn mot sjakt ekskusive vir leveranse.
13) Rasvoppl.egg, fadningsoppl.egg og installasjoner som ikke angår heisutrekgget er ikke tillatt i heissjakt

BYGGEANVISNING OG EL-TILKOBLING

Elitilkobl.

1) Elektroinstallatør har ansvar for dimensjonering og fremføring av tilførselskabel til heis.
2) Tilførsel til heis skal ha egen kurs og være beskyttet mot brann (min. 300° C i 30 min.)
3) Armaturer for lystoffrør plasseres 0,5 m fra høyeste og laveste pkt. i sjakt, samt i hvert etg.skille.
4) Det opprettes dobbel 1-faset stikkontakt i sjaktgrave, 16A jordet.

TEKNISKE SPESIFIKASJONER

Diverse: Helsen prefabrikeres for innheising

Drift: 3x400v/50Hz (motor) +2x230v 50/Hz lys og stikkontakt)

Effektforbruk/drift-/startstrøm:	9 kW 4 polet/21A/ 2x drift
Type:	Skrue/Elektrisk drevet mutter

Dører

Automatiske døråpnere:	Teleskopdører
Antall/lysmål:	5/900x2000
Type:	Fermator VVVF – Høyreåpnende
Brannklasse:	0
Gulvbelegg:	i h.h.t ordrebekreftelse
Takkledning (std. hvit):	Std. hvitlakkert
Veggkledning:	i h.h.t ordrebekreftelse
Beveglig terskel/fotocelle(r):	1 fotoceller
Stolmål, BxDxH:	1100x1400x2170

Heissko

Antall stopp/dører:	5/5

Hoveddata

Sjakthøyde:	16550mm
Topphøyde:	3300
Gropdybde:	1050mm
Løftehøyde:	12200mm
Lastavhengig hastighet:	0,5 m/sek
Lasteevne:	630 kg/8 personer
Manøversystem:	Vanlig trykknapp
Heistype:	Person-/skruehеis

Revisjon

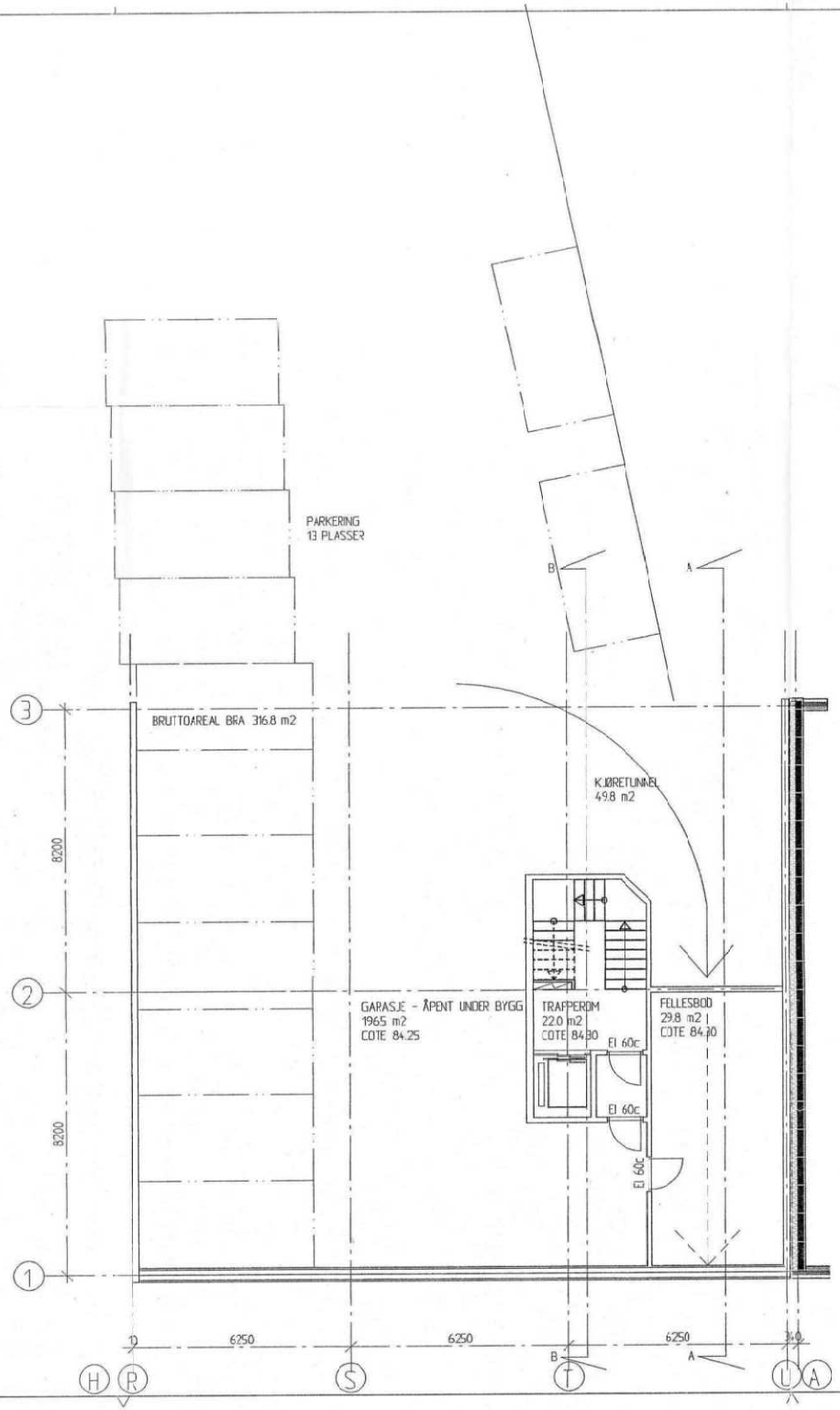
Rev.	Dato	Sign.	Endringsbeskrivelse
–	–	–	–
–	–	–	–
–	–	–	–

Dato:	Konstr.:	Godkjent:	Målestokk
06.05.02	/ØG		1:50 1:20/1:10

Anleggsnavn og –adresse:
NyeStabellsgate 11
Stabellsgate 11
3510 Hønefoss
Kunde:
Asleksrud Eiendom AS
Askvn. 6
3510 Hønefoss

OTIS
Pb. 94 2301 Hanar. Tlf.: 62 51 85 00

Ordrenr./tegn.nr.: P00120
Revisjon: ~



RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Delegasjonssak nr. 0128/02

15. 03. 2002

S 10

Rev.	e-meld	Omfatter	Sign	Dato
		SØKNAD OM RAMMETILLATELSE		

Fag	Konsulent	Telefon	Telefax
ARK	Arkitektkontoret Sæther og Gythfeldt as	32 17 06 20	32 12 55 76
RIB	---	---	---
RIV	---	---	---
RIE	---	---	---
LARK	---	---	---

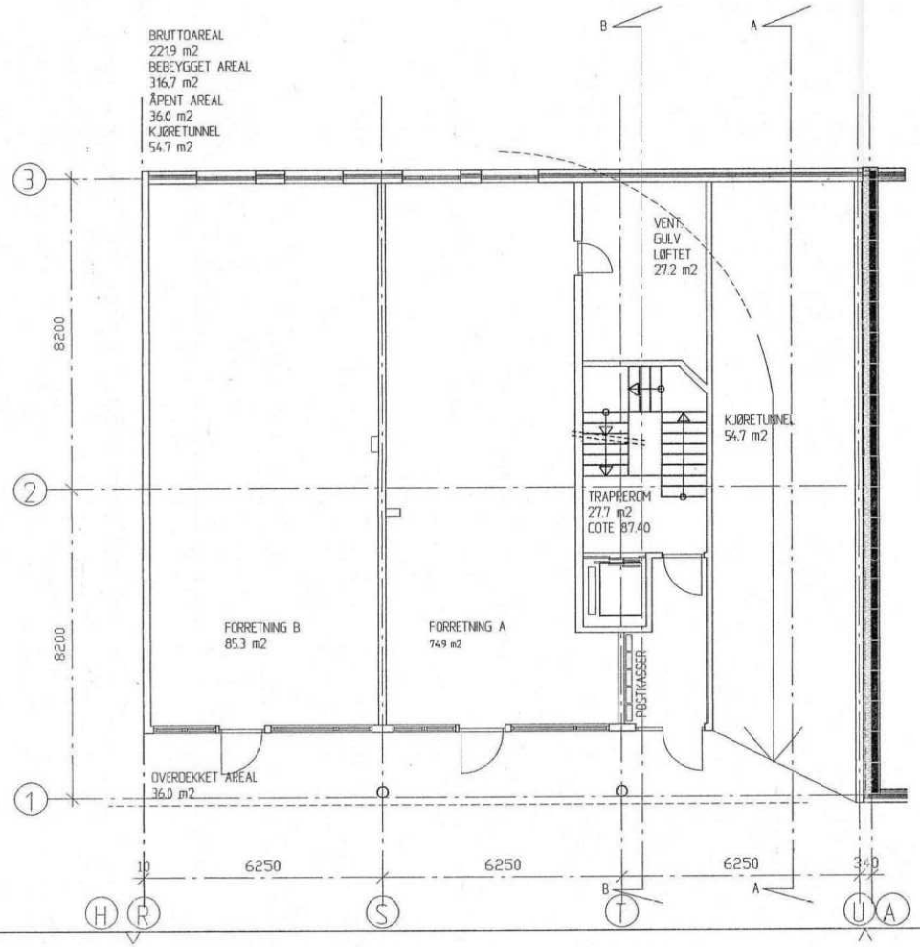
Tiltakshaver:
****
RINGERIKE

Tegn:	Prosjekt nr	Kontrollert	Filnavn	Godkjent	Lagret
TM	202802	EK	202802-S10	EK	

STABELLSGT 11
PLAN KJELLER

Målestokk 1:100
Dato 01.03.02
Sist rev 01.03.02
Tegning nr S 10
Revidert

arkitektkontoret
SÆTHER OG GYTHFELDT AS
Pb 213 Bjørbrun, 3502 HØNEFOSS
BESØK: Strandgata 2, HØNEFOSS
Tlf: 32170620 Fax: 32125636
INTERNETT: www.sgark.no



RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 028/02

15.03.2002

S.11

Rev.	e-melc.	Ombefter	Sign	Dato

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Fag	Konsulent	Telefon	Telefax
ARK	Arkitektkontoret Sæther og Gythfeldt as	32 17 06 20	32 12 55 76
RIB	---	---	---
RIV	---	---	---
RIE	---	---	---
LARK	---	---	---

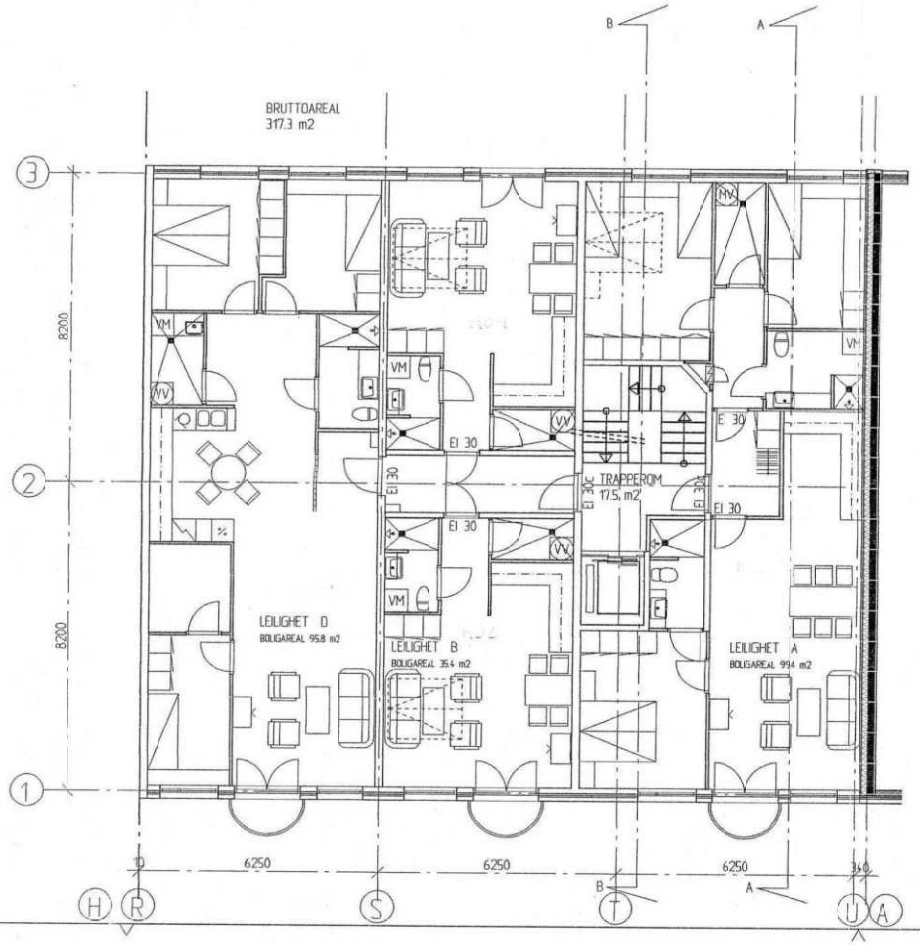
Tiltakshaver:
****
RINGERIKE

Tegnet	Prosjekt nr	Kontrollert	Filnavn	Godkjent	Lagersted
TH	202802	EK	202802-S11	EK	

STABELLSET '11
PLAN 1. ETASJE

Målestokk	
1:100	
Dato	Sist korr
010302	010302
Tegning nr	Revisjon
S.11	

arkitektkontoret
SÆTHER OG GYTHFELDT AS
Pb 213 Sentrum, 3502 HØNEFOSS
BESØK: Strandgata 2, HØNEFOSS
Tf: 32170620 Fax: 32125538
INTERNETT: www.sagelt.no



RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 0125/02

15.03.2002

S 12

Rev. le-meld.	Omfatter	Sign	Dato

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Fag	Konsulent	Telefon	Telefax
ARK	Arkitektkontoret Sæther og Gythfeldt as	32 17 06 20	32 12 55 76
RIB	---	---	---
RIV	---	---	---
RIE	---	---	---
LARK	---	---	---

Tiltakshaver:
****
RINGERIKE

Tegnet	Prosjekt nr	Arkivkode	Filnavn	Godkjent	Lagersted
TM	202802	SK	202802-S12	EK	

STABELLSGT 11
PLAN 2, 3 OG 4 ETG

Målestokk	1:100
Dato	01.03.02
Sist rev	01.03.02
Tegning nr	S 12
Revisjon	

arkitektkontoret
SÆTHER OG GYTHFELDT AS
Pb 213 Sentrum, 3502 HØNEFOSS
BESØK: Strandgata 2, HØNEFOSS
Tlf: 32170120 Fax: 32125576
INTERNETT: www.sgark.no



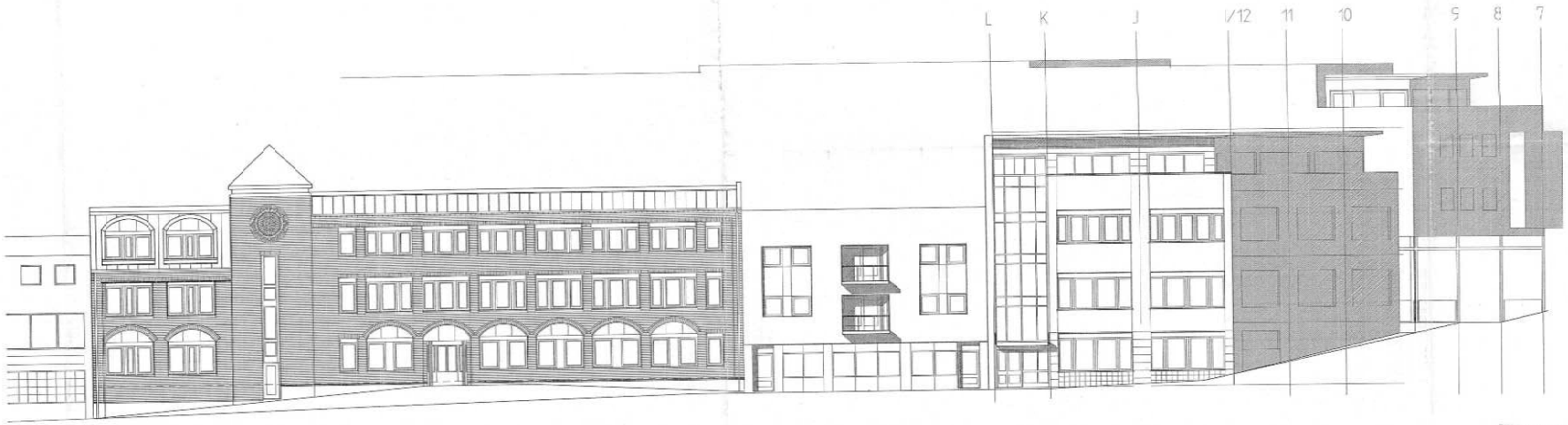
FASADE MOT STABELLSGATE

TØNSBERG KOMMUNE

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

STABELLSGT 11
FASADER

arkitektkontoret
DREIER OG GYTRI FLOT AS



"RIK" FOSSVEIEN 7-9 | OMSØKTE PROSJEKT FOSSVEIEN 11 | FOSSVEIEN 13 "ALFREDKVARTALET"

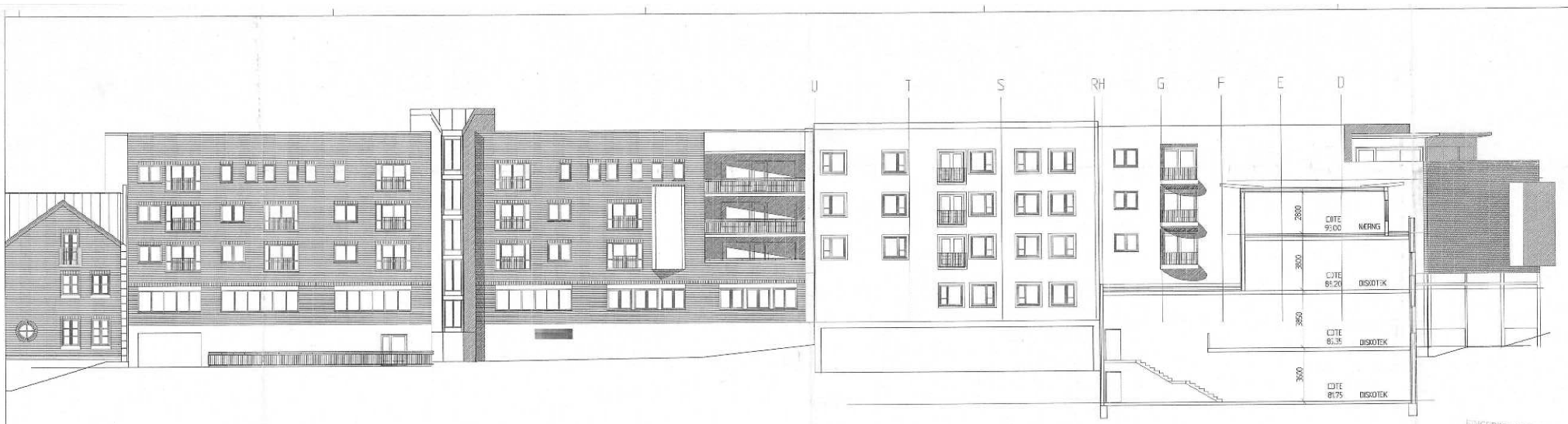
FASADE MOT FOSSVEIEN

RINGERIKE KOMMUNE

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

ETABELSET 11
FASADER

SEIER OG GYTTERUD AS



STABELLSGATE 7-9 | OMSØKTE PROSJEKT STABELLSGATE 11 | STABELLSGATE 13 "ALFREDKVARTALET"

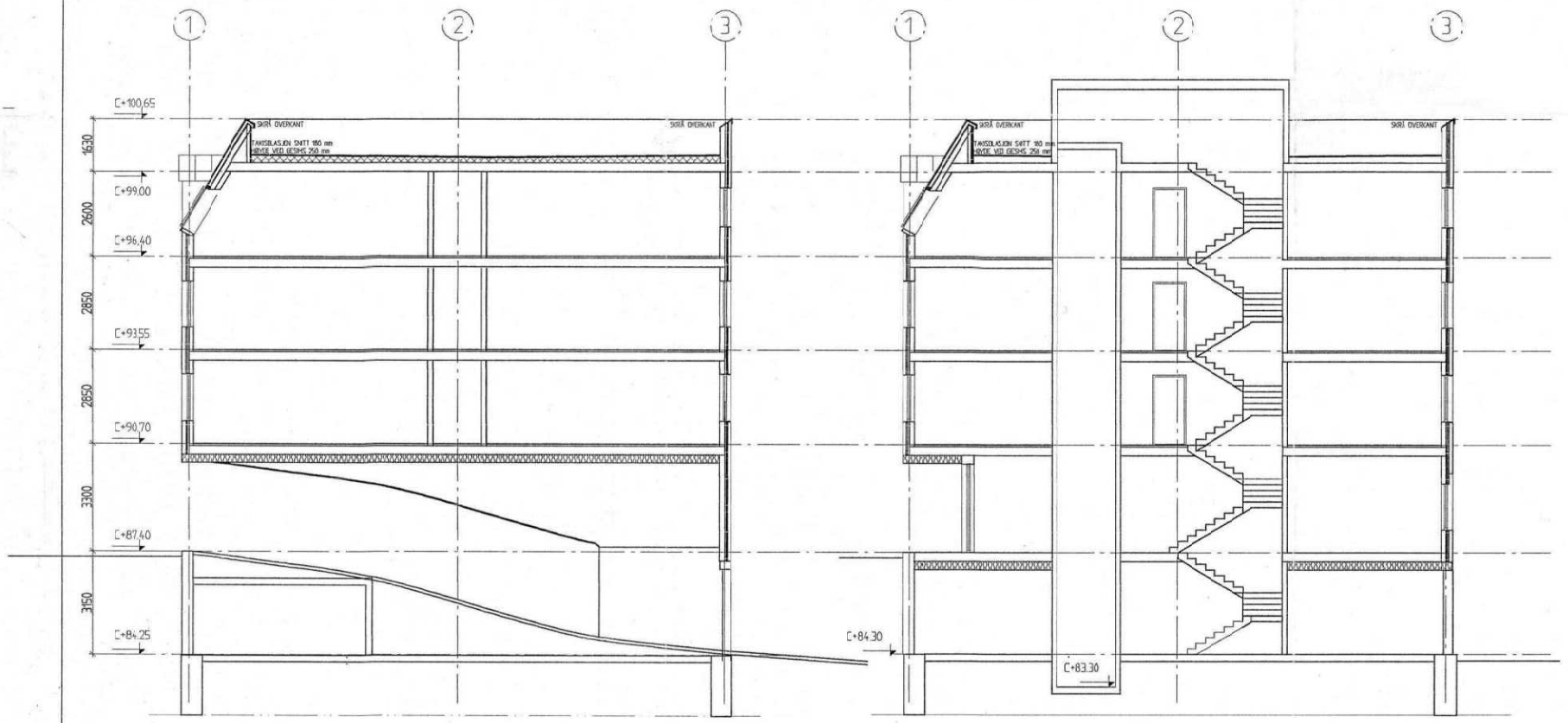
FASADE MOT RINGKOLLEN

RINGERIKE KOMMUNE
plan- og arealforvaltning

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

RINGERIKE

STABELLSGT 11
FASADER



SNITT A-A I KJØRERAMPE

SNITT B-B I TRAPP

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 0135/03

15.03.2003

S 2.0

Rev.	Je-meld.	Omfatter	Sign	Dato
		SØKNAD OM RAMMETLLATELSE		

Fag	Konsulent	Telefon	Telefax
ARK	Arkitektkontoret Sæther og Gythfeldt as	32 17 06 20	32 12 55 76
RIB	---	---	---
RIV	---	---	---
RIE	---	---	---
LARK	---	---	---

Tiltakshaver:
****
RINGERIKE

Tegnet	Prosjekt nr	Kontrollert	Tegnet	Godkjent	Annonert
TM	202602	EK	202602-S20	EK	

STABELLSGT 11
SNITT

Målestokk	Sist rettet
1:100	
Dato	Sist rettet
01.03.02	01.03.02
Tegning nr	Revisjon
S 2.0	

arkitektkontoret
SÆTHER OG GYTHFELDT AS
Pb 213 Sentrum, 3502 HØNEFOSS
Besøk: Strandgata 3, HØNEFOSS
Tlf: 32170620 Fax: 32125278
INTERNETT: www.sgark.no

Returneres etter tinglysing til

Aslaksrud Eiendom A/S
Askveien 6
3510 Hønefoss

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
28 MARS 2003
RINGERIKE TINGRETT
DAGBOKNR. 1569

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0605	Ringerike	318	384		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
946511099	Aslaksrud Eiendom A/S	1/1

Doknr: 1569 Tinglyst 28.03.2003 Emb. 023
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	N	276 1		13	B	354		25				37				49			
2	N	853		14	B	354		26				38				50			
3	N	749		15	B	969		27				39				51			
4	B	958		16	N	271 1		28				40				52			
5	B	354		17				29				41				53			
6	B	354		18				30				42				54			
7	B	969		19				31				43				55			
8	B	958		20				32				44				56			
9	B	354		21				33				45				57			
10	B	354		22				34				46				58			
11	B	969		23				35				47				59			
12	B	958		24				36				48				60			

Sum tellere: 14979 = nevner: 14979

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

1) Festekontrakt mellom Aslaksrud Eiendom A/S og Sameiet Stabellsgate 11.
2) Overenskomst mellom Sameiet Stabellsgate 11 og Sameiet Fossveien 11.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Hønefoss 17/10-2		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

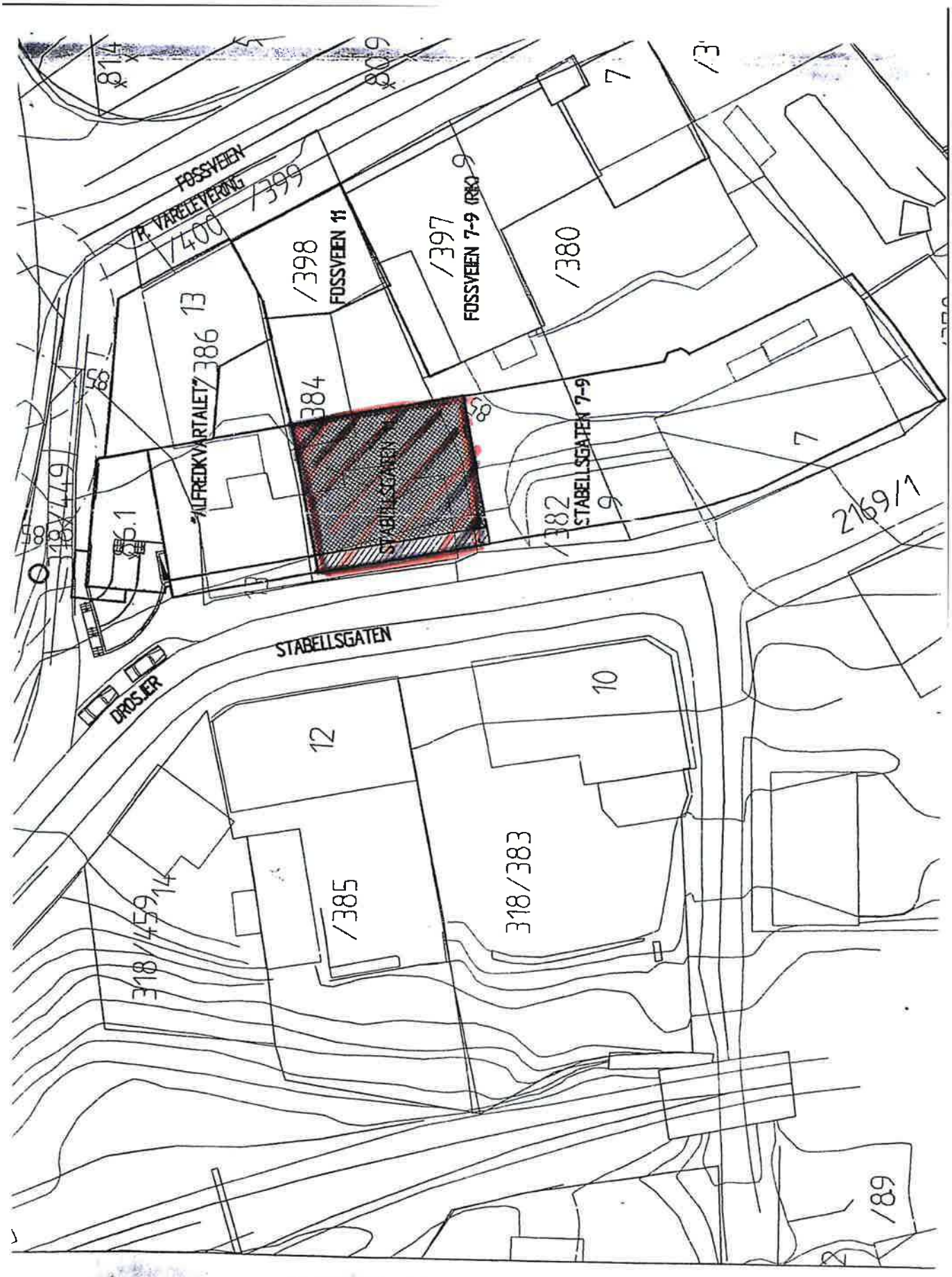
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

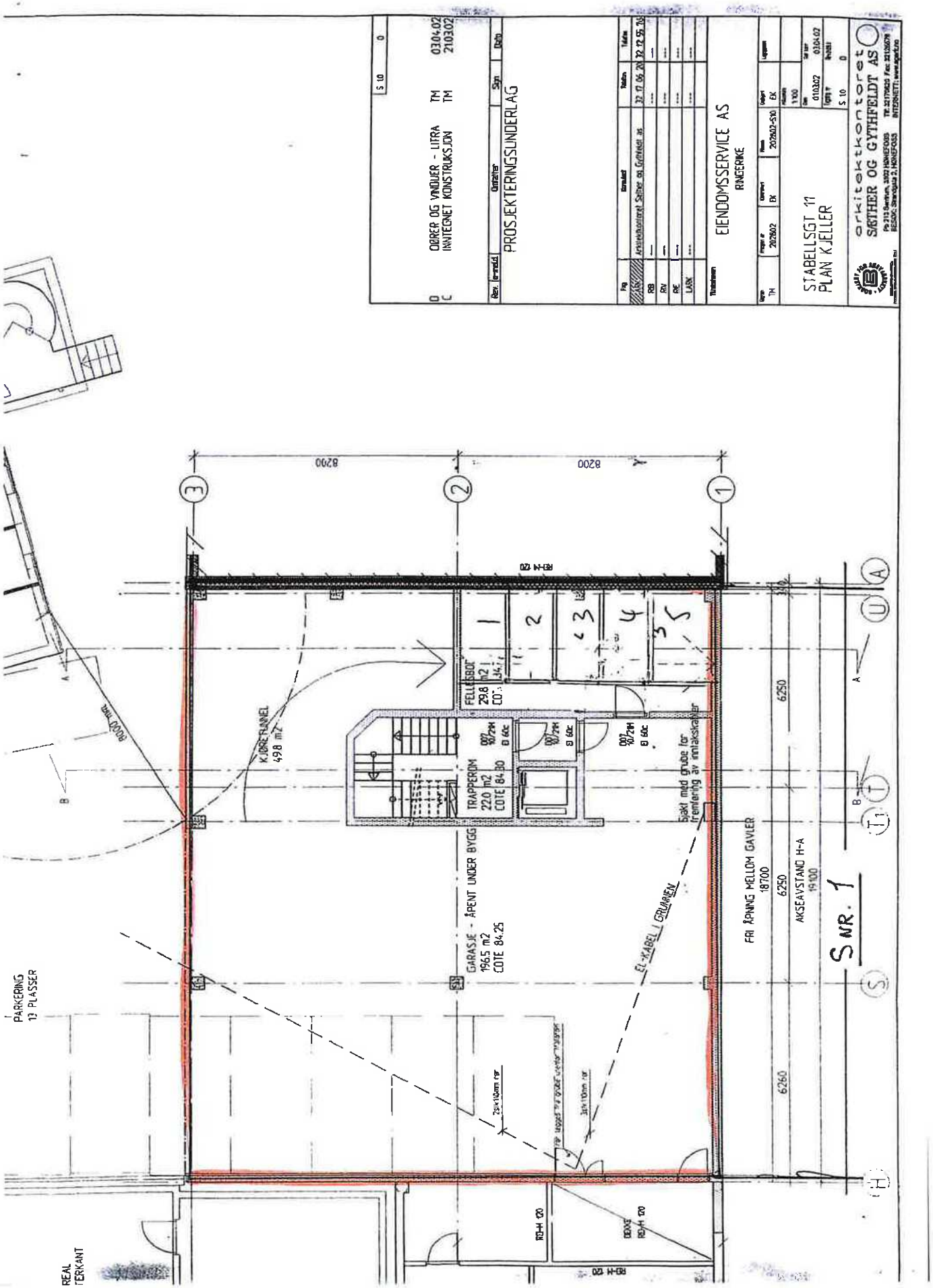
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
318	384			Ringerike kommune

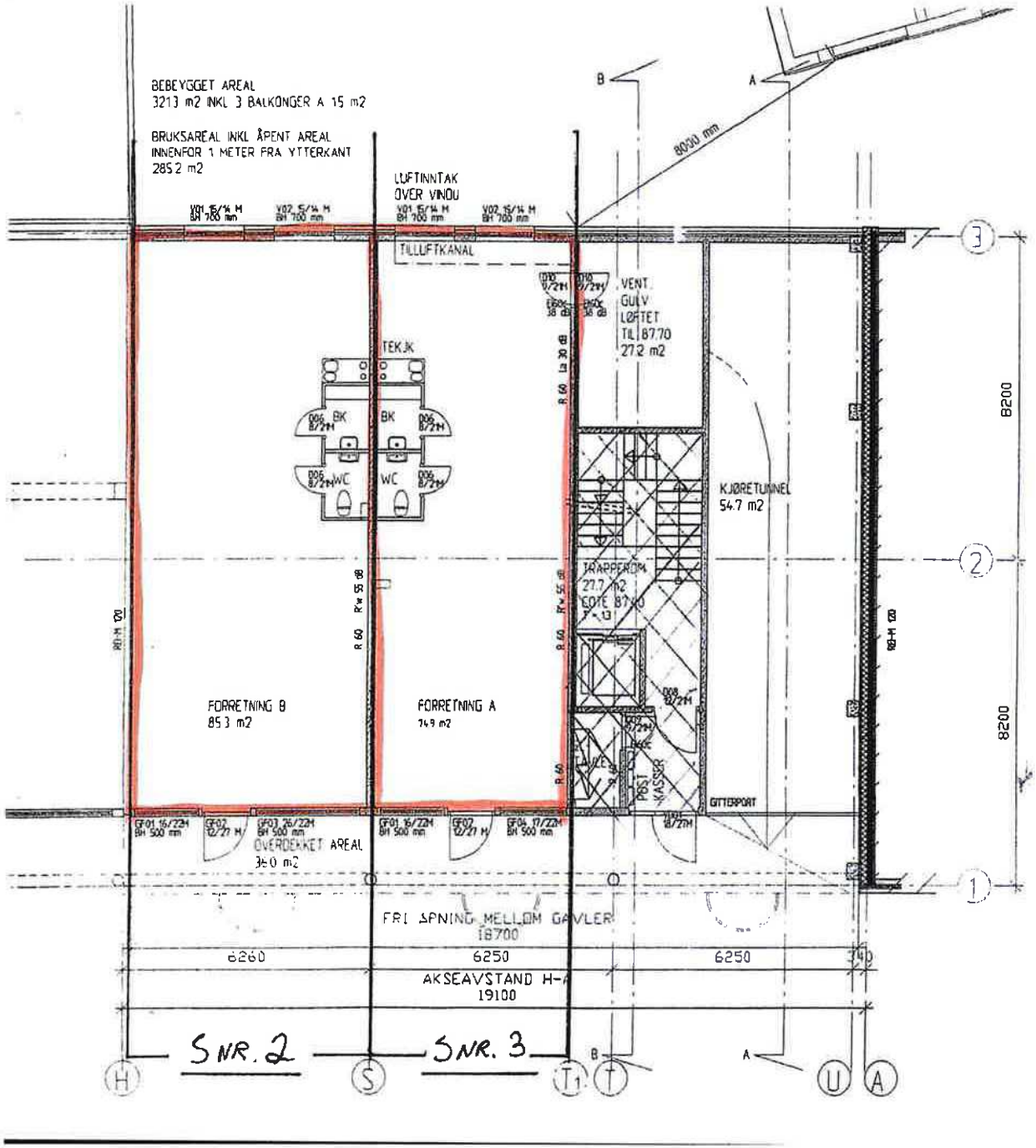
Dato	Stempel og underskrift
18/11-02	Ringerike Kommune Miljø- og arealforvaltning Oppmåling

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


FOSSVEIEN
P. VARELEVERING
/400
/399
/398
FOSSVEIEN 11
/397
FOSSVEIEN 7-9 (RK)
/380
13
386
"ALFREDKVARTALET"
384
STABELLSGATEN
STABELLSGATEN 7-9
/382
9
7
216/1
STABELLSGATEN
DROSJER
12
10
318/383
/385
318/459/14
/189


PROSJEKTERINGSUNDERLAG
EIENDOMSSERVICE AS
RINGERIKE
STABELLSGT 11
PLAN KJELLER
arkitektkontoret
SÆTHER OG GYTHFELDT AS
KJØRETUNNEL
498 m2
FELLESBOD
29.8 m2
TRAPPEROM
22.0 m2
COTE 84.30
GARASJE - ÅPENT UNDER BYGG
196.5 m2
COTE 84.25
Bakt mud grube for fremføring av innlakskabler
EL-KABEL I GRUNNEN
FRI ÅPNING MELLOM GAVLER
18700
6250
AKSEAVSTAND H-A
19100
6250
6260
8200
8200
PARKERING
13 PLASSER
REAL
FERKANT
S NR. 1



		S 11	F
F	ENDRET HØYDE MOT STABELLSGT	TM	10.04.02
E	DØRER OG VINDUER - UTRA	TM	03.04.02
D	INNTEGNET KONSTRUKSJON	TM	21.03.02
C	TAVLEROM	TM	15.03.02
B	INNT WC/BK/KJK ENDRET VF	TM	07.03.02
A	KORR TIL SØKNAD	TM	01.03.02

Rev.	e-meld.	Endrafter	Sign	Dato

PROSJEKTERINGSUNDERLAG

Fag	Konsulent	Telefon	Telefax
ARK	Arkitektkontoret Sæther og Gythfeldt as	32 17 06 20	32 12 55 76
RIB	---	---	---
RIV	---	---	---
RIE	---	---	---
LARK	---	---	---

Tiltakshaver

EIENDOMSSERVICE AS
RINGERIKE

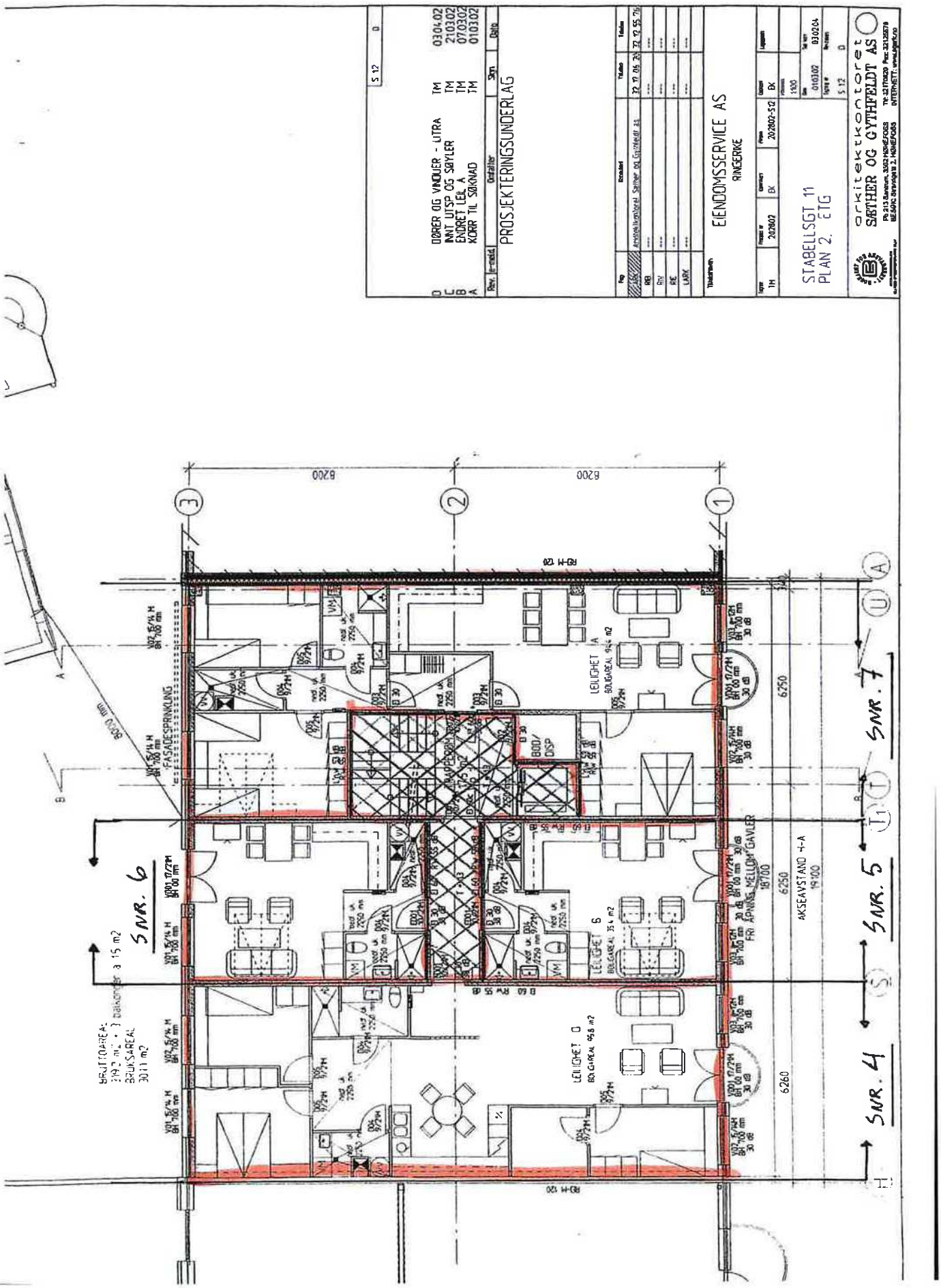
Tegnet	Prosjekt nr	Kontrollert	Filnavn	Copyright	Lagerref
TM	202802	EK	202802-S11	EK	

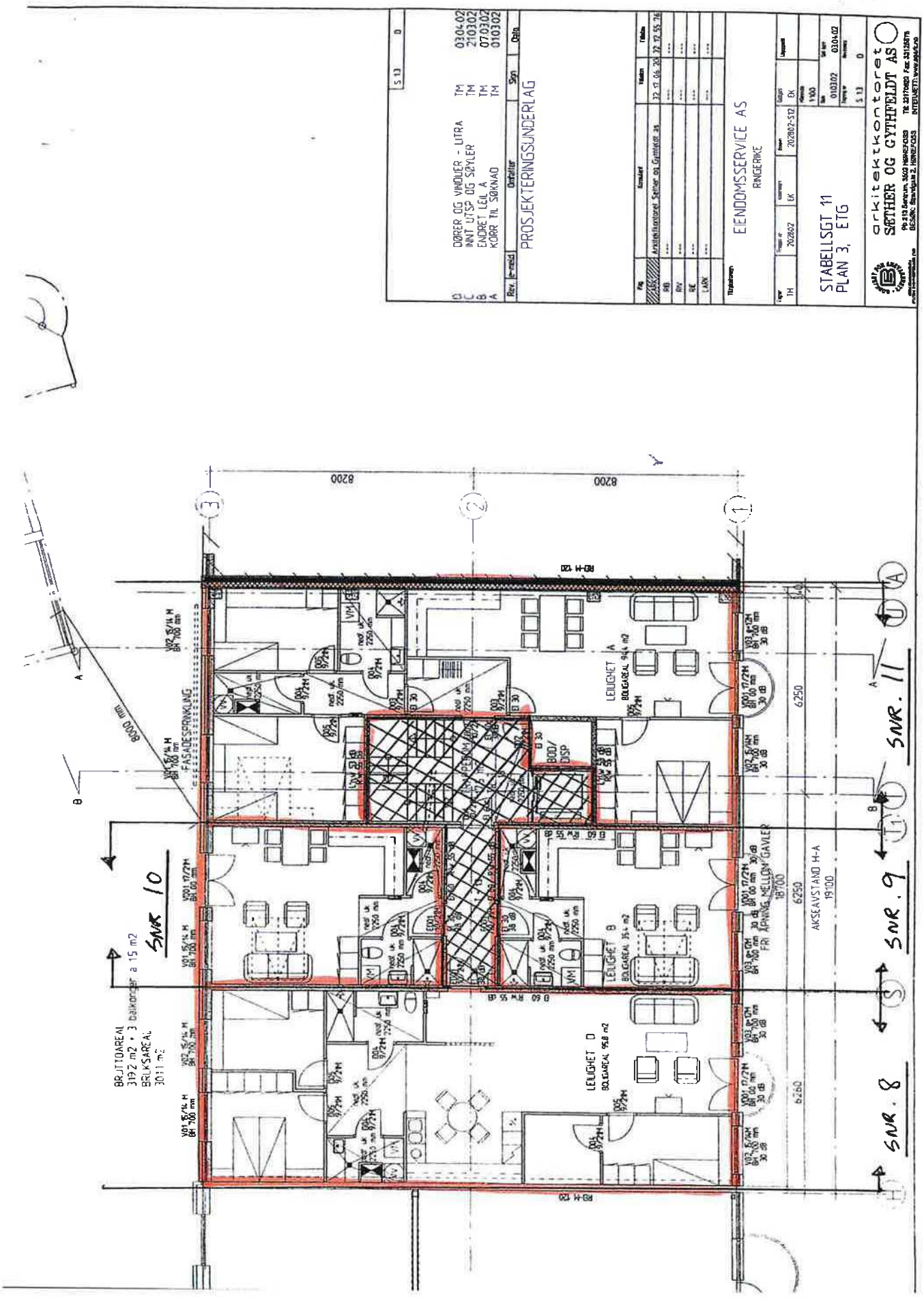
STABELLSGT 11
PLAN 1. ETASJE

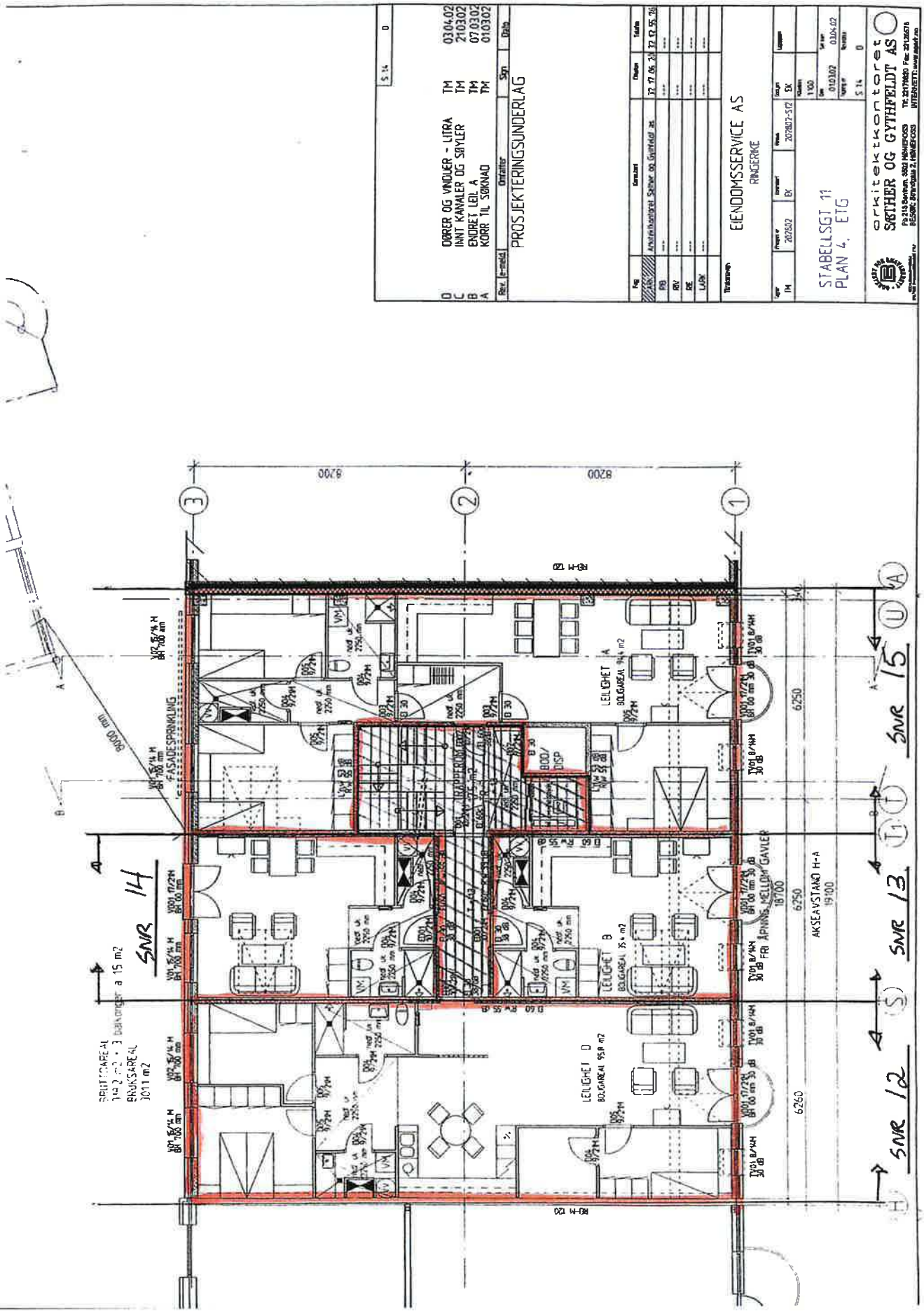
Målestokk	
1:100	
Dato	Sist endret
01.03.02	10.04.02
Tegning nr	Revisjon
S 11	F

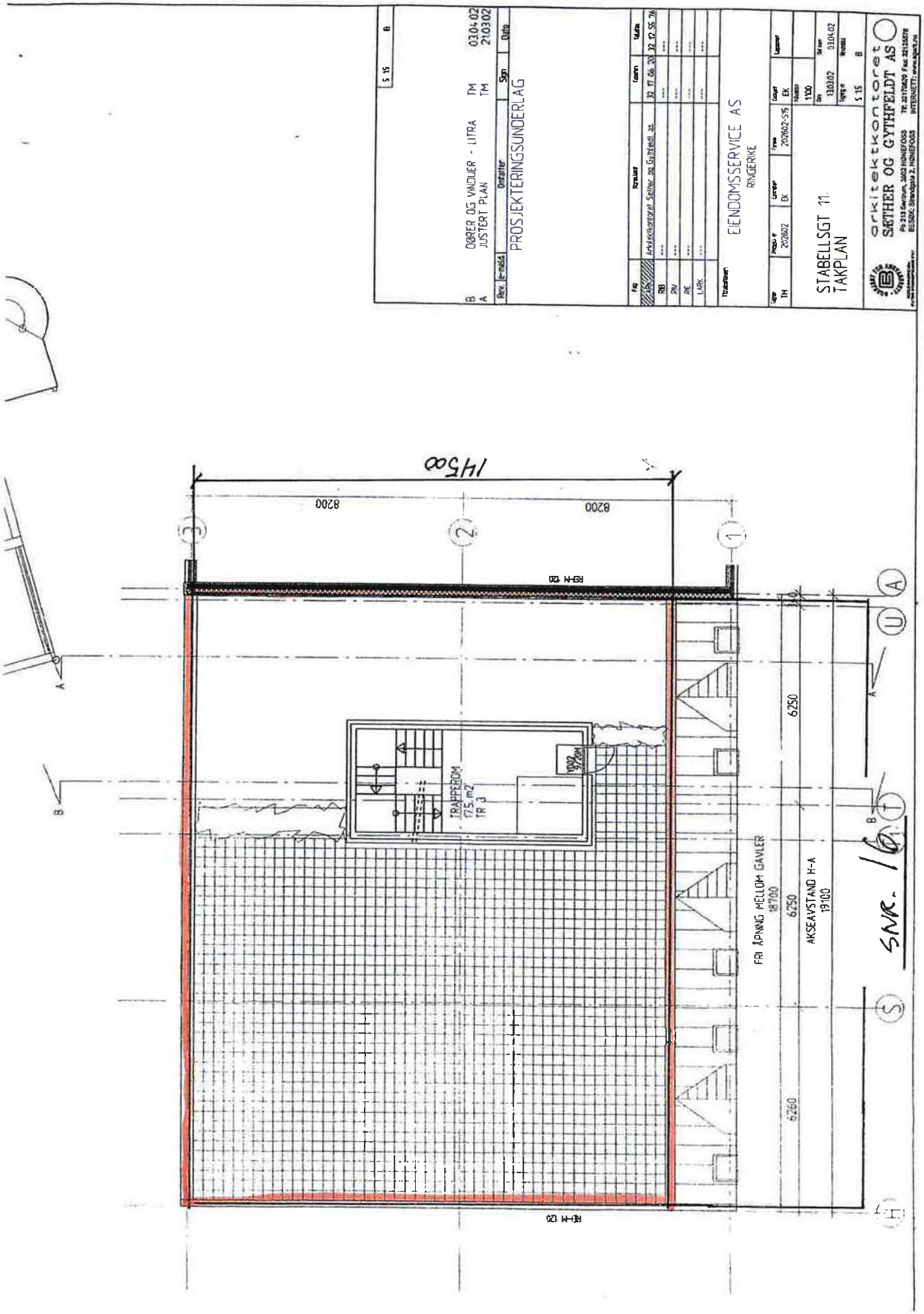
arkitektkontoret
SÆTHER OG GYTHFELDT AS
Pb 213 Sentrum, 3502 HØNEFOSS
BESØK: Strandgata 2, HØNEFOSS
TLF. 32170620 Fax: 32125678
INTERNETT: www.agart.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/1569/23
Uthentet 2025-03-07 09:36


PROSJEKTERINGSUNDERLAG
EIENDOMSSERVICE AS
RINGERIKE
STABELLSGT 11
PLAN 2. ETG
SATHER OG GYTHFELDT AS
arkitektkontoret
LEILIGHET A
LEILIGHET B
LEILIGHET D
SNR. 4
SNR. 5
SNR. 6
SNR. 7
AKSEAVSTAND 4-A
19100
6250
6260
8200
8200


PROSJEKTERINGSUNDERLAG
EIENDOMSSERVICE AS
RINGERIKE
STABELLSGT 11
PLAN 3, ETG
arkitektkontoret
SÆTHER OG GYTHFELDT AS
LEILIGHET A
BOLGAREAL 94 m2
LEILIGHET B
BOLGAREAL 75+ m2
LEILIGHET D
BOLGAREAL 95.8 m2
BOD/
DISP
FASADESPRINKLING
FRI APNING MELLOM GAVLER
AKSEAVSTAND H-A
19100
6250
8200
SNR. 10
SNR. 11
SNR. 9
SNR. 8
BRUTTOAREAL
319.2 m2 + 3 balkonger a 15 m2
BRUKSAREAL
301.1 m2


PROSJEKTERINGSUNDERLAG
EIENDOMSSERVICE AS
RINGERIKE
STABELLSGT 11
PLAN 4. ETG
SÆTHER OG GYTHFELDT AS
arkitektkontoret
SNR 14
SNR 15
SNR 13
SNR 12
LEILIGHET A
LEILIGHET B
LEILIGHET D
FASADESPRINKLING
AKSEAVSTAND H-A
19100
6250
8200


PROSJEKTERINGSUNDERLAG
DØRER OG VINDUER - LITRA
JUSTERT PLAN
EIENDOMSSERVICE AS
RINGERIKE
STABELLSGT 11.
TAKPLAN
SÆTHER OG GYTHFELDT AS
arkitektkontoret
14500
8200
8200
TRAPPEROM
17.5 m2
TR 3
6250
6250
6260
FRI ÅPNING MELLOM GAVLER
18700
AKSEAVSTAND H-A
19100
SNR. 16

RINGERIKE KOMMUNE
Byggesakskontoret

Oversendes:
Brannvesen
Teknisk tjeneste
Eiendomsskattekontoret
Matrikkelføring

Aslaksrud Eiendom A/S
Askveien 6

3510 HØNEFOSS

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
20/2723-1	32824/20	GNR 318/384		25.06.2020

FERDIGATTEST
I henhold til plan- og bygningslovens § 99.
Gnr/bnr 318/384 - Stabellsgate 11 – 12 boliger og næringslokaler

Vi har mottatt anmodning om ferdigattest fra tiltakshaver.
Konklusjon Stabells gate 11 (318/384):
Vi har mottatt takplan og fasadetegninger ved brev 18.11.2003 fra EiendomsService. Trolig vil dette tilfredsstille punkt 3 i brukstillatelsen 20.12.02. Det står 18.11.03 at det søkes om ferdigattest. Vi forutsetter derfor at det bekreftes at punkt 4 (utomhusarbeider) er fullført og punkt 5 (næringslokaler) i Stabells gate 11 er ferdigstilt. Vi fikk for betingelse nr. 1 og 2 inn dokumentasjon ved vedlegg til brev 19.12.02 og 27.12.02 fra EiendomsService AS.

Vi anser at søknaden ble komplett, og at tillatelsen ansees gitt ved at vi ikke hadde avgjort saken innen tidsfristen. Vi finner det ikke nødvendig å fatte nytt vedtak.
Det ble gitt midlertidig brukstillatelse 20.12.2002.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.
Den kontrollansvarlige for utførelsen forutsettes derfor å ha sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, og at byggearbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og vedtak i saken.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl's. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl's. § 93).

Beskrivelse: **12 boliger og næringslokale**
Bygningsnummer: **20389249**

Anmerkninger: Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med ferdigattesten.
Vedtaket viser til saksnr.02/747 i forrige saksbehandlingssystem som utgikk i 2014.

Med hilsen
Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Berit Leine
berit.leine@ringerike.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**318**	**384**	**0**	**13**	Stabells gate 11, 3510 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging for regulering etter pbl.	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	399.09m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	399.09m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	399.09m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3305 431	Områderegulering Hønefoss (5.9.2019)	grenseverdier/krav til forurensning og miljøkvalite	399.04m^2
	3305 431	Områderegulering Hønefoss (5.9.2019)	Ras- og skredfare	399.04m^2
	3305 431	Områderegulering Hønefoss (5.9.2019)	Sentrumsformål	399.04m^2
	3305 NO201604	Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 Høgkastet-Hønefoss (27.3.2020)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
64-02	Hønefoss sentrum (20.12.1976)
414	Kvartal 36 (5.9.2019)
481	Ankersgate 12-14 (20.6.2024)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Planid 387, 480 og 516 er igangsatt i nærområdet.

Det tas forbehold om feil og mangler.

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

Telefon.: 32 11 74 00
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	**318**	Bnr.:	**384**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**10**
Adresse:	**Stabells gate 11, 3510 HØNEFOSS**						

	Ja	Nei
Vannmåler	**x**	

	Dato	Målerstand m^3
Sist avlest	**31.12.2023**	

Kommentar: **Vann og avløp faktureres Sameiet Stabells gate 11.**

Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll. Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler.

Eiendomsskatt, uten merverdiavgift for 2025	kr.	**1022,-**				pr.år
Slamavskiller	Ja		Nei	**x**	m^3	
Skyldig beløp	kr.	**0,-**				
	+ evt. renter og gebyr					

Kommentar:

Kommunen har ikke komplett register over septiktanker, vi tar derfor forbehold om feil i disse opplysningene.

Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp, vil få tilsyn de nærmeste årene.
Det kan da kreves å bygge nytt eller oppgradere det eksisterende avløpsanlegget.
Det er huskjøpers ansvar å innhente status på boligens avløpsanlegg.

Beregnet forbruk pr. år for vann og kloakk **…** m^3

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025.

Pris for vann pr m3: kr 39,43+mva for 2025, Pris for Vann Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 995

Pris for avløp pr m3: 66,48+mva for 2025, Pris for Avløp Abonnementsgebyr fastledd 2025: kr 1 638

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stabells gate 11, 3510 Hønefoss
Gnr. 318, Bnr. 384, Snr. 10, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
14250125

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Cato Fegri

Mobil: 975 33 470

E-post: cato.fegri@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
