PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

GULLAGATA 38

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Dokumenter fra kommunen

Godkjent søknad og tegninger

Gunnboksutskrift

Kommunale avgifter og gebyrer

Piper og ildsteder

Likningsverdi

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Enebolig

Gullagata 38, 3513 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 317, bnr. 431

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 08.12.2025 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12123-1644 **Referansenummer:** HS5585

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

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

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

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

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

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

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

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

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Rapportansvarlig



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

Norsk takst NITO

norm
TAKST & RÅDGIVNING

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Boligeiendom sentralt beliggende på Holttangen med gangavstand til Hønefoss sentrum og forretninger i Hønengata, samt barne- og u-skole på Ulleråll. Ytterst på Holttangen er det friluftsområde opparbeidet med badeplass, ballslette etc.

BEBYGGELSEN:
På eiendommen er det oppført enebolig og frittstående garasje.

Bolig oppført på starten av 1920 tallet med tilbygg fra 1980. Byggemåte er støpt grunnmur. Opprinnelig bolig med vegger i lafteplank med bordkledning. Tilbygg med entre og stue med bindingsverksvegger. Alle yttervegger er kledd med kantet villmarkspanel fra 1980.
Saltakkonstruksjon med kaldtloft for opprinnelig del og sperretak med røstet innvendig tak i tilbygg.
Samtidig med oppføring av tilbygg i 1980 ble yttervegger tilleggsisolert og kledd med ny kledning, nye vinduer og ytterdører. Yttertak oppgradert med ny takstein og beslag i 2024, samt nytt fra undertak på opprinnelig bolig.

Innvendig har bolig standard i hovedsak fra 1980 for kjøkken, toalettrom 1. etasje og bad i 2. etasje. Overflater oppgradert med maling ved behov. El. anlegg oppgradert i 2021-22.

Garasje med romslig garasjeplass for en bil og utvendig bod. Oppført på støpt plate med
bindingsverksvegger og saltakkonstruksjon. Fasader i lik utførelse som for bolig.

OM TOMTEN:
Eiet flat inngjerdet tomt på 556 m², opparbeidet med singel dekke i gårdsplass. Videre er det hage med plen, frukttrær og diverse beplantning. Bolig har delvis overbygget terrasser på 2 sider av bolig med 2-fløyet terrassedører fra stue i tilbygg. Terrasser fra 1980.

SAMMENDRAG BESKRIVELSE AV BYGNINGSKONSTRUKSJON:

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i murt pusset teglstein og stedvis noe betong. Tresonitt isolasjonsplater inn mot kjeller i øvre del av grunnmur. Tilbygg er det betong grunnmur (ringmur) og støpt plate på grunn.

Opprinnelig bolig med vegger i lafteplank og tilbygg med bindingsverksvegger. Samtidig med oppføring av tilbygg i 1980 ble opprinnelig bolig tilleggsisolert og hele bolig ble kledd med stående bordkledning. Kledning er type villmarkspanel i grove dimensjoner med ulike bredder og kantet sider (rette kanter).

1 og 2. etasje er det kobla vinduer m/2 lags isolerglass i innvendig ramme og 1 lags glass og gjennomgående sprosser med kittfals i utvendig ramme. Vinduer er i hovedsak lakkert /beiset innvendig og malt utvendig. I ett vindu i entre og peisstue er det vindusramme med "blyglass". Markiser for noen vinduer.
Kjeller er det vinduer med 2 lags isolerglass. I bad er det takvindu med 2 lags isolerglass. Loft er det luftevinduer fra byggeår.
Ytterdør i teak. 2-fløyet terrassedører i lik utførelse som vinduer. Dører fra 1980.

Saltakkonstruksjon i tre med skråtak ut mot takfot. Over horisontal himling er det kaldtloft med adkomst via trappeluke. Tregulv på hele loft. Etasjeskiller mot loft og skråtak i 2. etasje er isolert med 200 mm Glava. I tilbygg er det sperretak med mønet tak innvendig i stue, isolert med 200 mm Glava. Konstruksjon er luftet og det er luftelyrer/hatter på møne.

Tak tekket med takstein. I 2024 ble tak på opprinnelig bolig renovert med ny diffusjonsåpen undertaksfolie, nye lekter og ny takstein. På tilbygg ble undertak og lekter beholdt, men det ble lagt ny takstein.

Takrenner med nedløp og luftehatter i metall er fra ca 1980. Det ble montert nye beslag på vindskier og beslag ned i takrenne samtidig med ny takstein i 2024.

Terrasser, uteplasser etc:
Mot nord er det overbygget terrasse med støpt gulv og uteplatting i tre med terrassebord.
Mot Gullagata er det tilsvarende terrasse og uteplass med betongheller.

I 2. etasje er det luftebalkong i smijern med tregulv for ett soverom.

Overbygget støpt trapp med skifer på trinn for inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av (egen beskrivelse våtrom og sanitærrom):
- Gulv: Heltre eikeparkett i stue og spisestue. Eikeparkett i entre og peisestue. Ett soverom med lakkert heltregulv. Fliser på bad og øvrige
gulv 1. og 2. etasje med teppe eller klikklaminat fra 2022. Kjeller har belegg i
trappegang og wc, fliser i dusj og badstue, øvrige gulv med malt betong.
Ca. 6 kvm av kjellergulv har jordgulv, opprinnnelig brukt som "potetkjeller".
- Vegger: Baderomsplater på bad. Trepanel i entre og spisestue. Tapet i
øvrige rom. Kjeller med malte murvegger og noe panel. Dusjvegger med
fliser i brystning og våtromstapet på øvre del.
- Himlinger: Malte takflater, trepanel eller takplater. Eternittplater i fyrrom.

Etasjeskiller med bjelkelag i tre. Mellom 1. og 2. etg er det leire som isolering. Mellom 2. etasje og loft er det 200 mm Glava isolasjon fra 1980.

Beskrivelse av eiendommen

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under tiltakgrensen på 100 Bq/m³.

Bolig har 2 stk piper. Murt pipe i opprinnelig bolig med pusset overflate innvendig og helbeslag over tak. Pipe er ført opp ny fra loft og over tak i 1980. I stue og spisestue er brannmur forblendet med hvite mursteinsfliser.
Pipe for tilbygg er plassert på yttervegg og kledd med tegl murstein.
Ildsteder:
Pusset hvitmalt peis i peisstue med peisinnsats uten dører (åpen grue). Brodahl badstue-ovn i kjeller.

Innvendig trapper:
I entre er det trapp i tre med 2 opptrinn mellom nivåer på gulv.
Fra 1. til 2 etasje er det tretrapp med malt vange, teppe i trinn og malt rekkverk med lakkert håndløper.
Lakkert tett tretrapp til kjeller.

Innvendig dører: Div. eldre tredører. 2-fløyet dør med småruta glass, mellom stue og spisestue.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje har utførelse fra 1980.
Flislagt gulv med varmekabler. Vegger med sokkelflis og baderomsplater. Takplater i himling. Takvindu fra 2024.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Utstyrt med toalett, servantskap og dusjkabinett.
El. avtrekksvifte med avkast til takhatt.

KJØKKEN Gå til side

Eldre malt kjøkkeninnredning med opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1. etasje: Overflater med gulvbelegg, tapet på vegger og plater i himling. Utstyrt med toalett og servant.
Naturlig avtrekksventilasjon med ventil i himling og tilluft via dør.

Toalettrom i kjeller: Eldre overflater med vinyl gulvbelegg og malte vegger. Nytt toalett og servant.

Badstue i kjeller: Badstue med fliser på gulv, panel og malt mur for vegg og trepanel i tak.
Sittebenker i tre og eldre vedfyrt badstue-ovn (Brodahl ovn produsert i Hønefoss).
I tilknytning til badstue er det dusjrom med fliser på gulv og nedre del av vegger. Våtromstapet på øvre del av vegg.
Dusjopplegg på vegg.
Dusj og badstue har ikke vært i bruk på mange år. Om rommene skal brukes som badstue med dusj, er det påregnelig med oppgradering av rommene.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannopplegg i bolig: Stoppekran og vannmåler i kjeller. Kobberrør for vannføringer i bolig. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2021.

Avløpsledninger i bolig: Det er avløpsrør av plast med unntak av eldre metallrør fra vask i wc-rom i kjeller tilkoblet plast avløpsrør.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming med strøm og vedfyring.
Luft-til-luft varmepumpe i stue/spisestue og stue i tilbygg, separate utedeler. El. varmekabler i entre, stue tilbygg og bad. Peis med åpen grue i stue i tilbygg. Øvrig oppvarming med panelovner.

El. anlegg: Sikringsskap med 63A overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater (aut. sikringer). I hovedsak synlig el. opplegg i bolig.
2021-22 ble det etablert nye kurser til varmepumper, ny kurs og tilkobling til varmtvannsbereder, Nytt 80A inntak og ny kabel fra inntak til sikringsskap, samt rehabilitert sikringsskap.

Brannsikkerhet: Røykvarslere og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Leireholdig byggegrunn. I hovedsak plant terreng rundt bolig.
Det er ikke drenering rundt kjeller.
Det er lagt ned drenskum i hage for eventuell tilkobling til kommunal overvannsledning hvis dette etableres i Gullagata.
Eventuell ny drenering rundt bolig og taknedløp er da tiltenk lagt til kum i hage.

Opprinnelig bolig med kjeller er det grunnmur i murt pusset teglstein og stedvis noe betong. Tresonitt isolasjonsplater inn mot kjeller i øvre del av grunnmur. Tilbygg er det betong ringmur og støpt plate på grunn.

Vann og avløpsledninger mellom bolig og offentlig nett.
Stikkledninger i plast for vann og avløp lagt nye fra kommunalt nett frem til bolig ca 2010.

Det er nedgravd oljetank i hage, men denne er frakoblet, rengjort og sanert i 2025 av Ringerike Miljøservice.
Oljefyr og røropplegg til tank er fjernet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	223 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	197 m²
Totalpris	4 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

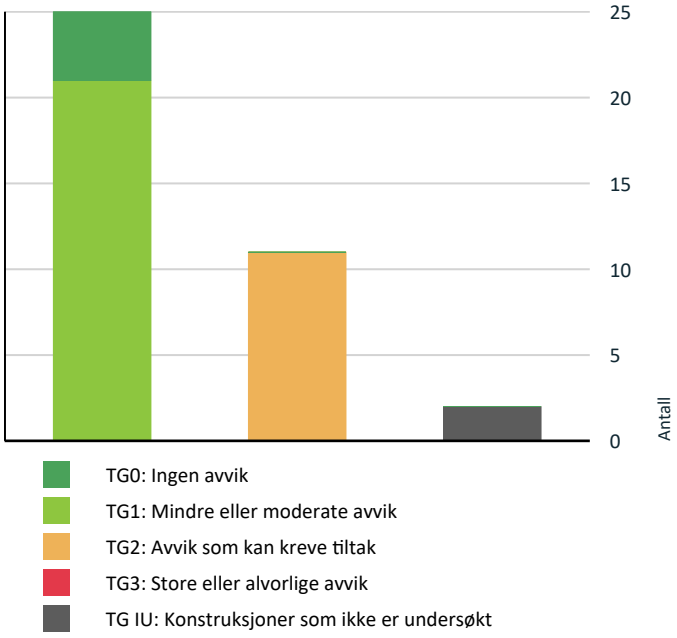
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

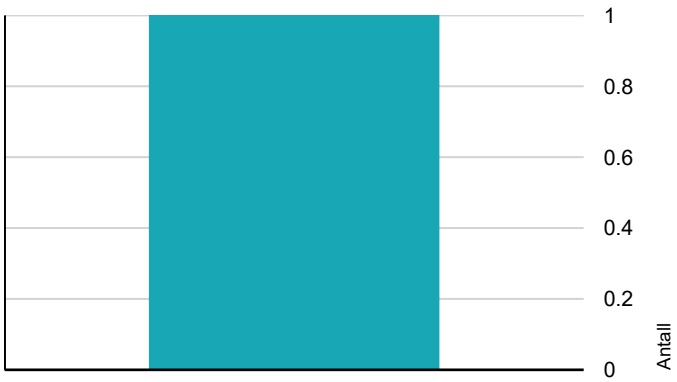
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Garderobeskap etc.	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Badstue m/dusjrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Oppført på starten av 1920 tallet.

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

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt. Behov for vedlikehold og utbedringer er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	1978 - 80 ble bolig renovert og tilbygget.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med takstein. I 2024 ble tak på opprinnelig bolig renovert med ny diffusjonsåpen undertaksfolie, nye lekter og ny takstein. På tilbygg ble undertak og lekter beholdt, men det ble lagt ny takstein.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner med nedløp og luftehatter i metall fra ca 1980. Det ble montert nye beslag på vindskier og beslag ned i takrenne samtidig med ny takstein i 2024.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takrenner med nedløp ble vurdert som i god stand og ikke nødvendig å skifte ut ved legging av ny takstein i 2024. Beslag ned i takrenner er nye i 2024.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Opprinnelig bolig med vegger i lafteplank og tilbygg med bindingsverksvegger. Samtidig med oppføring av tilbygg i 1980 ble opprinnelig bolig tilleggsisolert og hele bolig ble kledd med stående bordkledning. Kledning er type villmarkspanel i grove dimensjoner med ulike bredder og kantet sider (rette kanter).

Vegger er behandlet med spesiell type beis (eier kan informere nærmere om behandling av vegger).



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i tre med skråtak ut mot takfot. Over horisontal himling er det kaldtloft med adkomst via trappeluke. Tregulv på hele loft.

Etasjeskiller mot loft og skråtak i 2. etasje er isolert ca 1980 med 200 mm Glava isolasjon.

I tilbygg er det sperretak med mønet tak innvendig i stue, isolert med 200 mm Glava. Konstruksjon er luftet og det er luftelyrer/hatter på møne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På loft er det eldre fuktmerker i bordtak (undertak) og på bjelker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Før utbedring av takkonstruksjon i 1980 har det vært problem med for liten lufting av loft, som har ført til fuktmerker i undertak. Ved befaring ble det tatt stikkprøver av fuktighet i trekonstruksjon/undertak og måling viste normale tørre verdier rundt 12 vektprosent.

I vindu er det satt inn nettingramme, som erstatning for ramme med glass. Ramme med glass står på loft.

Tilstandsrapport







Normale tørre verdier ved fuktmåling i trevirke på loft



Lufte vindu m/netting

TG 1 Vinduer

1 og 2. etasje er det kobla vinduer m/2 lags isolerglass i innvendig ramme og 1 lags glass og gjennomgående sprosser med kittfals i utvendig ramme. Vinduer er i hovedsak lakkert /beiset innvendig og malt utvendig. I ett vindu i entre og peisstue er det vindusramme med "blyglass". Markiser for noen vinduer.
Kjeller er det vinduer med 2 lags isolerglass.

I bad er det takvindu med 2 lags isolerglass.

Vinduer fra 1980 med normal slitasje. Takvindu fra 2024.
Loft er det luftevinduer fra byggeår.

Tilstandsrapport





Vinduer opprinnelig oljet utvendig, nå malt.





Takvindu fra 2024 i bad.

TG 1 Dører

Ytterdør i teak.
2-fløyet terrassedører, i lik utførelse som vinduer.
Dører fra 1980 med normal slitasje.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot nord er det overbygget terrasse med støpt gulv og uteplatting i tre med terrassebord.

Tilstandsrapport

Mot Gullagata er det tilsvarende terrasse og uteplass med betongheller.
Luftebalkong i smijern med tregulv for ett soverom.

Terrasser og balkong fra 1980 med normal slitasje. Uteområde med betongheller har noe ujevn overflate (mindre setninger), som kan justeres med å legg på litt masser under heller.









TG 1 Utvendige trapper

Overbygget støpt trapp med skifer på trinn for inngangsparti.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består hovedsakelig av (egen beskrivelse våtrom og sanitærrom):

Gulv: Heltre eikeparkett i stue og spisestue. Eikeparkett i entre og peisestue. Ett soverom med lakkert heltregulv. Fliser på bad og øvrige gulv 1. og 2. etasje med teppe eller klikklaminat fra 2022. Kjeller har belegg i trappegang og wc, fliser i dusj og badstue, øvrige gulv med malt betong.
Ca. 6 kvm av kjellergulv har jordgulv, opprinnnelig brukt som "potetkjeller".

Tilstandsrapport

Vegger: Baderomsplater på bad. Trepanel i entre og spisestue. Tapet i øvrige rom. Kjeller med malte murvegger og noe panel. Dusjvegger med fliser i brystning og våtromstapet på øvre del.

Himlinger: Malte takflater, trepanel eller takplater. Eternittplater i fyrrom.

Vedlikehold/utbedringer:
Overflater er i hovedsak fra 1980 eller pusset opp i samme tidsrom.
I kjeller er det i hovedsak eldre overflater med varierende slitasje.
Tilstandsgrad 1 er satt da det er vurdert at overflater har normal slitasje for alder. Det betyr at det likevel kan være behov for noe oppussing, avhengig av ønske/krav til standard.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller med bjelkelag i tre. Mellom 1. og 2. etg er det leire som isolering. Mellom 2. etasje og loft er det 200 mm Glava isolasjon fra 1980.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt avvik på ca 25 mm i soverom mot nordvest ellers er det målt kun mindre avvik under 10 mm gjennom rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er ikke registrert forhold som krever utbedring. Avvik på 25 mm i soverom er målt diagonalt gjennom rommet, og vurderes å ha liten betydning. Om gulv en gang skal pusset opp kan det vurderes om det er ønskelig å rette opp.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grensen på 100 Bq/m³ hvor det er anbefalt med tiltak. Tidligere var grensen hvor det anbefales tiltak satt til 200 Bq/m³.

TG 2 Pipe og ildsted

Bolig har 2 stk piper.
Murt pipe i opprinnelig bolig med pusset overflate innvendig og helbeslag over tak. Pipe er ført opp ny fra loft og over tak i 1980. I stue og spisestue er brannmur forblendet med hvite mursteinsfliser.
Pipe for tilbygg er plassert på yttervegg og kledd med tegl murstein.

Ildsteder:
Pusset hvitmalt peis i peisstue med peisinnsats uten dører (åpen grue).
Brodahl badstue-ovn i kjeller.

Pipe er sist feiiet 04.11.2020 og siste tilsyn utført 02.02.2017

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

Det er ikke registrert skader på synlige overflater. Eier opplyser at det er dårlig trekk fra peis i tilbygg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak for bedret avtrekk for peis kan være å montere el.avtrekksvifte på toppen av pipe.

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige trapper

I entre er det trapp i tre med 2 opptrinn mellom nivåer på gulv.
Fra 1. til 2 etasje er det tretrapp med malt vange, teppe i trinn og malt rekkverk med lakkert håndløper.
Lakkert tett tretrapp til kjeller.

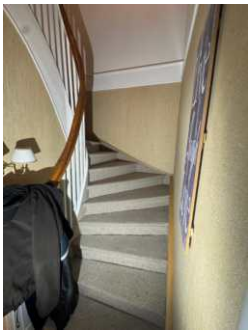
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

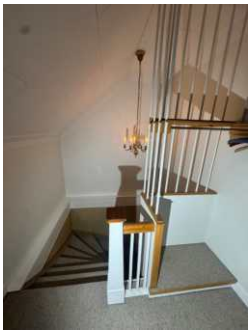
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



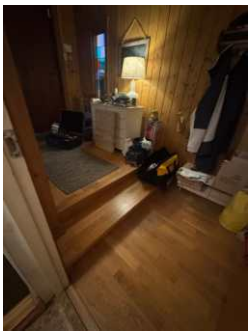
Trapp 1. til 2 etasje



Trapp 1. til 2 etasje



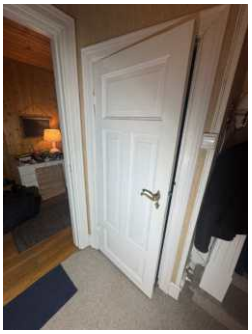
Kjellertrapp



Trapp i entre

TG 1 Innvendige dører

Div. eldre tredører. 2-fløyet dør med småruta glass, mellom stue og spisestue.





TG IU Garderobeskap etc.

Plassbygde garderobeskap i soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad 2. etasje har utførelse fra 1980. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med sokkelflis og baderomsplater. Takplater i himling. Takvindu fra 2024.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med påstøp med varmekabler og fliser.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er tilnærmet flatt gulv med flislagt oppkant ved dør.

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.

Det brukes dusjkabinett og overflater utsettes ikke for vann direkte på overflater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- 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.

Badet har alder som tilsier at det er tid for renovering. Forutsatt fortsatt bruk av dusjkabinett kan badet fungere i flere år, men det må påregnes at det også kan oppstå forhold som tilsier at det må renoveres.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med toalett, servantskap og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

El. avtrekksvifte med avkast til takhatt.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er boret hull i vegg i soverom mot bad.
Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eldre malt kjøkkeninnredning med opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over komfyr.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Overflater med gulvbelegg, tapet på vegger og plater i himling.
Toalettrom utstyrt med toalett og servant.
Naturlig avtrekksventilasjon med ventil i himling og tilluft via dør.

Tilstandsrapport



Toalettrom 1. etasje

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Eldre overflater med vinyl gulvbelegg og malte vegger. Nytt toalett og servant.

KJELLER > BADSTUE M/DUSJROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med fliser på gulv, panel og malt mur for vegg og trepanel i tak.
Sittebenker i tre og eldre vedfyrt badstue-ovn (Brodahl ovn produsert i Hønefoss).

Dusjrom i tilknytning til badstue med fliser på gulv og nedre del av vegger.
Våtromstapet på øvre del av vegg. Dusjopplegg på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dusj er ikke bygget med vanntett sjikt. Badstue er ikke bygget med luftet kontstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dusj og badstue har ikke vært i bruk på mange år. Om rommene skal brukes som badstue med dusj, er det påregnelig med oppgradering av rommene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran og vannmåler i kjeller. Kobberrør for vannføringer i bolig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast med unntak av eldre metallrør fra vask i wc-rom i kjeller tilkoblet plast avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjon er vurdert i forhold til byggets oppføringstidspunkt og er ikke iht dagens krav. Våtrom og sanitærrom er vurdert i egen beskrivelse og ut fra krav i NS 3600, som er gjeldene for avhendingsloven.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2021.

TG 1 Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring.
Luft-til-luft varmepumpe i stue/spisestue og stue i tilbygg, separate utedeler. El. varmekabler i entre, stue tilbygg og bad. Peis med åpen grue i stue i tilbygg. Øvrig oppvarming med panelovner.

TG IU Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 63A overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater (aut. sikringer). I hovedsak synlig el. opplegg i bolig.

Generell kommentar

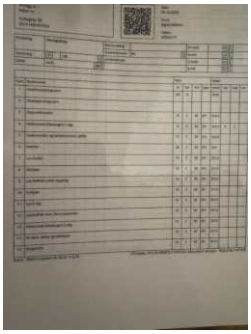
Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget.

Eier opplyser at det i forbindelse med div. el. arbeider i 2022 ble foretatt en sjekk på el. anlegg i forbindelse med oppgradering av sikringsskap og andre arbeider på el. anlegg, utført av Sigma Elektro.

Deler av eldre el. opplegg i bolig har begrenset kapasitet ifht. dagens krav. Se kursoversikt for nærmere opplysninger om størrelse på sikringer.

Tilstandsrapport







63 amp overbelastningsvern

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat

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





Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Leireholdig byggegrunn. Det ikke foretatt undersøkelser av grunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Eier opplyser at det ikke er drenering rundt grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Eier opplyser at det ikke er drenering runt grunnmur mot kjeller og at det er ukjent utførelse av eventuelt fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales å følge med på fuktforhold i kjeller. Skulle det oppstå endring på fuktforhold i kjeller, kan det ikke utelukkes at det vil være behov for tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i murt pusset teglstein og stedvis noe betong. Tresonitt isolasjonsplater inn mot kjeller i øvre del av grunnmur. Tilbygg er det betong grunnmur (ringmur).

TG 0 Terrengforhold

I hovedsak plant terreng rundt bolig.
Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som tilsier problemer med vannansamlinger inn mot grunnmur. Ved eventuell etablering av drenering rundt grunnmur er det viktig å påse at det blir etablert fall på terreng bort fra grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger i plast for vann og avløp lagt nye fra kommunalt nett til bolig ca 2010.
Det er lagt ned drenskum i hage for eventuell tilkobling til kommunal overvannsledning hvis dette etableres i Gullagata. Eventuell ny drenering rundt bolig og taknedløp er da tiltenk lagt til kum i hage.



32 mm plast vannledning inn til stoppekran og vannmåler i kjeller.

TG 1 Oljetank

Tilstandsrapport

Det er nedgravd oljetank i hage, men denne er frakoblet, rengjort og sanert i 2025 av Ringerike Miljøservice.
Oljefyr og røropplegg til tank er fjernet.



Adkomst til mannelokk på tank i hage bak lyktstolpe på bildet.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Ca byggeår

Standard
Normal standard for uisolert garasje bygning.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Bygningsstruktur
Garasje og bod med støpt plate på mark og leca sokkelmur for yttervegg.
Yttervegger i bindingsverk med kledning likt som på bolig. Panelt vippeport og fyllingsdør til bod. Saltakkonstruksjon tekket med takstein, takrenner og beslag. Fasader i samme utførelse som på bolig. Innlagt strøm fra bolig med kontakter, belysning og utelamper.

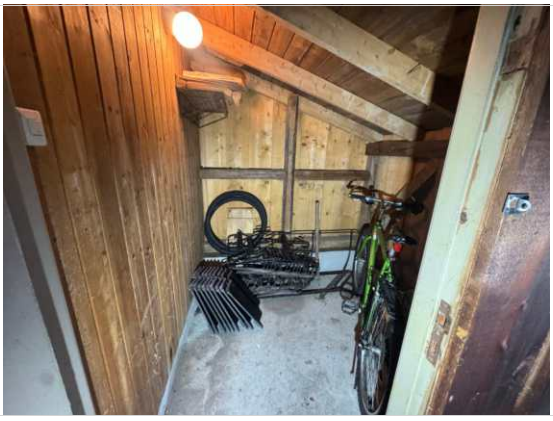
Ny takstein i 2024, forøvrig er garasje fra ca 1980.

Tilstand på bygget er ikke vurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.





Garasjerom



Bod



Overbygget lagerplass

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

197 m²/197 m²

Enebolig: Entré, 2 Trapperom, 2 Toalettrom, Kjøkken, Spisestue, Stue, 2 Gang, Bad, 3 Soverom, Badstue, 2 Bod, Vaskekjeller

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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 3 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 000 000**

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

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

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

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

NB! Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Parkgata 7 ,3513 HØNEFOSS 152 m²	1948	5 sov		31-07-2025	3 850 000	**3 700 000**		3 700 000	**24 832**
2	Storløkkaveien 21A ,3515 HØNEFOSS 158 m²	1928	3 sov		10-04-2024	4 070 000	**4 000 000**		4 000 000	**21 053**
3	Lagesens gate 17 ,3513 HØNEFOSS 137 m²	1900	4 sov		25-09-2025	3 600 000	**3 650 000**		3 650 000	**20 977**
4	Nansenveien 66 ,3513 HØNEFOSS 160 m²	1950	4 sov		02-09-2024	4 300 000	**3 850 000**		3 850 000	**20 699**
5	Krokenveien 12 ,3515 HØNEFOSS 168 m²	1951	4 sov		26-08-2024	3 700 000	**3 600 000**		3 600 000	**20 000**
6	Lageshallveien 42 ,3515 HØNEFOSS 182 m²	1938	4 sov		25-04-2024	4 350 000	**3 600 000**		3 600 000	**19 780**
7	Jørgen Thons vei 23 ,3513 HØNEFOSS 191 m²	1960	2 sov		01-12-2025	3 750 000	**3 600 000**		3 600 000	**18 848**
8	Tordenskiolds gate 9 ,3513 HØNEFOSS 202 m²	1951	5 sov		17-11-2025	4 000 000	**3 850 000**		3 850 000	**14 583**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Estimert off. avgifter og eiendomsskatt.	Kr.		25 000
Estimert forsikringspremie bygninger	Kr.		12 000
Vedlikeholdskostnader, estimert. Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv. og vedlikeholdsoppgaver som maling, overflatebehandling etc, fordelt over flere år.	Kr.		35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**72 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 100 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**240 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 340 000**

Teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

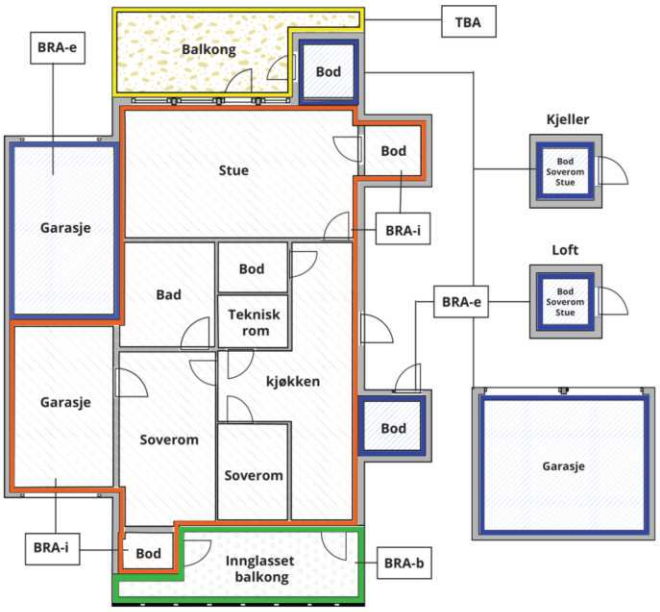
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	87			87	34
2. etasje	59			59	
Kjeller	51			51	
SUM	**197**				**34**
SUM BRA	**197**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, trapperom til kjeller, gang m/trapp til 2. etasje, toalettrom, kjøkken, spisestue og stue, stue m/dører til terrasser		
2. etasje	Trapperom/gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Trappegang, toalettrom, badstue m/dusjrom, vaskekjeller, bod 1, bod 2		

Kommentar

Romhøyde 1. eteasje +/- 2,63. Mønet tak i stue tilbygg. 2. etg ca 2,67 meter. Kjeller 2,03-2,11 meter.

Terrasse- og balkongareal gjelder overbygget terrasser og tilhørende uteplasser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar: Div. vedlikehold og oppussing, nytt takvindu, ny taktekking, sanert oljetank, nytt utstyr for toalettrom i kjeller.

Krav for rom til varig opphold

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	26			26	

SUM	**26**
SUM BRA	**26**

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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)
Enebolig	0	0
Garasje	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Rune Kristoffersen	Takstingeniør
	Iver Engebretsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	317	431		0	556.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gullagata 38

Hjemmelshaver
Engebretsen Iver

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger inn under verneområde for Holttangen med bolig oppført mellom 1900 og 1925. Planid 512 og 517 er igangsatt i nærområdet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	25.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	
2	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den 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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40260027

Selger 1 navn
Iver Engebretsen

Gateadresse
Gullagata 38

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3513

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40260027

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad i boligens 2. etg ble etablert/bygget i 1978 - 1980 av daværende eier. Rørlegger- og elektroarbeider gjennomført av faglært

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byggeanmeldt iht godkjente tegninger ifm renovering av huset 1978 - 1980

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt vanninntak og avløp mellom bolig og kommunalt ledningsnett skiftet i ca 2010 (+/- 5 år).

Arbeid utført av: Engebretsen Ingeniør - Entrepenør AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe fuktinnsig ifm høststormen "Hans" i august 2023. Ikke opplevd lignende i ettertid

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dårlig trekk i peis i peisestuen

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv i den gamle delen av huset - se tilstandsrapport fra takstmann

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektrisk anlegg: Oppgradert inntak og sikringsskap i 2021-22 Oljetank: Renset/sanert i 2025

Arbeid utført av: SIGMA Elektro og Ringerike miljøservice

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40260027

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innvendig tømrerarbeid ble gjennomført av daværende eier ifm renovering og utbygging av boligen i tiden 1978 - 80. (tidligere eier var tømrer og bygn.ingeniør)

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Profilmontering AS utførte arbeid på tak for den eldste delen av boligen. Skifte av takstein/beslag på tilbygg og garasje ble gjennomført av eier.

Arbeid utført av: Profilmontering AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hus og garasje ble renovert og bygget ut i tiden 1978 - 80

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Daværende eier leverte og fikk godkjent tegninger for renovering i tiden 1978 - 80

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonrapport fra Terra Controll foreligger

21.1 Radonmåling

År: 2016

Verdi: 1. etg: 92 Bq/m3 - årsmiddel 69 Bq/m3, 2. etg: 96 Bq/mg3 - årsmiddel 72 Bq/m3 2

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40260027

Tilleggskommentar

Boligen har vært i familiens eie siden eldste del av bygningen ble satt opp av nåværende eiers farfar i tiden 1920 - 22. Nåværende eiers far overtok boligen i 1978 og gjennomførte en totalrenovering og utbygging i 1978 - 80. Nåværende eier overtok boligen i 2014. Nåværende eier har delvis oversikt over arbeider som er gjennomført i min fars eie, men ikke hva gjelder bygningstekniske forhold utover det som er beskrevet i dette dokumentet. Viser følgelig til tilstandsrapport fra NORM AS v/takstingeniør Rune Kristoffersen.

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: 40260027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iver Engebretsen	679719be6b511d6ac79e1a c8fe6f37151058a6b8	22.02.2026 11:07:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40260027

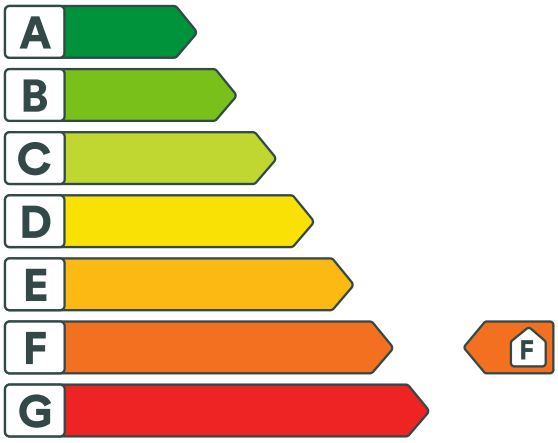
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Gullagata 38, 3513 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268271**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **159172740**
Gårdsnummer **317**	Bruksnummer **431**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1920**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **223,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **223,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **319,43 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **376,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **83 986 kWh**

Gullagata 38, 3513 HØNEFOSS

Detaljering

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

Gullagata 38, 3513 HØNEFOSS

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

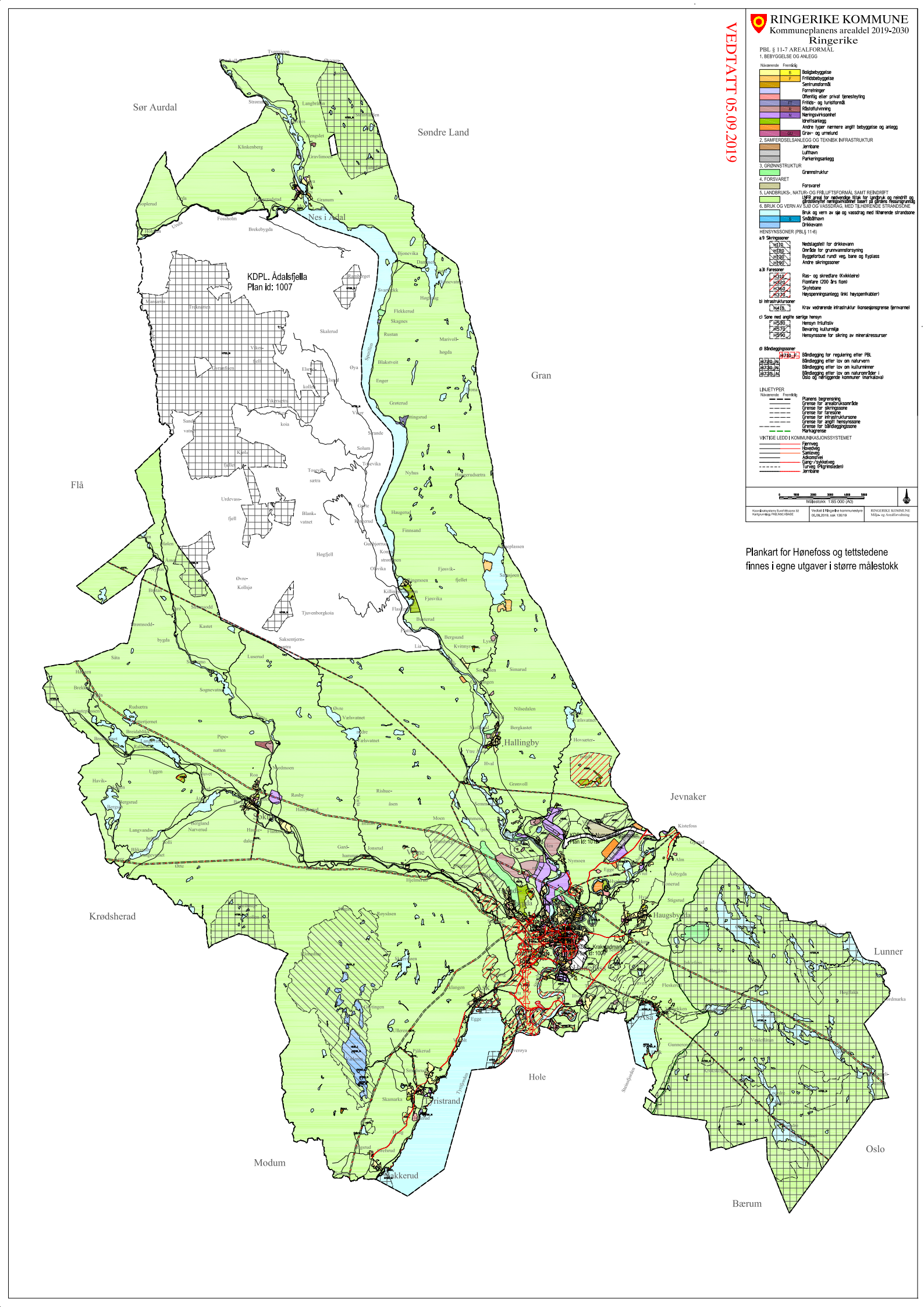
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no


VEDTATT 05.09.2019
RINGERIKE KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel 2019-2030
Ringerike
PBL § 11-7 AREALFORMÅL
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
Nåværende Fremtidig
Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Sentrumsformål
Forretninger
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning
Næringsvirksomhet
Idrettsanlegg
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Grav- og urnelund
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Jernbane
Lufthavn
Parkeringsanlegg
3. GRØNNSTRUKTUR
Grønnstruktur
4. FORSVARET
Forsvaret
5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og grønnstruktur med næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Småbåthavn
Drikkevann
HENSYNSSONER (PBL§ 11-8)
a1) Sikringssoner
H110 Nedslagsfelt for drikkevann
H180 Område for grunnvannsforsyning
H190 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
H190 Andre sikringssoner
a2) Faresoner
H310 Ras- og skredfare (Kvikkleire)
H320 Flomfare (200 års flom)
H350 Skytebane
H370 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
b) Infrastrukturssoner
H410 Krav vedrørende infrastruktur (konsesjonsgrense fjernvarme)
c) Sone med angitte særlige hensyn
H530 Hensyn friluftsliv
H570 Bevaring kulturmiljø
H590 Hensynssone for sikring av mineralressurser
d) Båndleggingssoner
H710_F Båndlegging for regulering etter PBL
H730_N Båndlegging etter lov om naturvern
H730_N Båndlegging etter lov om kulturminner
H730_N Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (marka/ova)
LINJETYPER
Nåværende Fremtidig
Planens begrensning
Grense for arealbruksområde
Grense for sikringssone
Grense for faresone
Grense for infrastrukturssone
Grense for angitt hensynssone
Grense for båndleggingssone
Markagrense
VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET
Fjernveg
Hovedveg
Samleveg
Adkomstvei
Gang-/sykkelveg
Turveg (Pilgrimsleden)
Jernbane
Målestokk 1:65 000 (A0)
Koordinatsystem: Euref89 sone 32
Kartgrunnlag: FKB,N50,VBASE
Vedtatt i Ringerike kommunestyre
05.09.2019, sak 130/19
RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og Arealforvaltning
Plankart for Hønefoss og tettstedene finnes i egne utgaver i større målestokk
KDPL. Ådalsfjella
Plan id: 1007
Nes i Ådal
Sør Aurdal
Søndre Land
Gran
Flå
Krødsherad
Modum
Hole
Jevnaker
Lunner
Oslo
Bærum
Hallingby
Haugsbygda
Tristrand
Hakkerud

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 317	Bnr: 431	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gullagata 38 3513 HØNEFOSS			
Annen info:				

Ringerike kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Flaggstang
- Flytebrygge landgang
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Brannventil
- Grenpunkt
- Kum
- Påkoplingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Avløp_felles
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Flytebrygge
- Trapp
- Byggetiltak
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Elvekant
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Elv
- Matrikkelnummer

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 317	Bnr: 431	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gullagata 38 3513 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Kumlokk
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Flaggstang
- Flytebrygge landgang
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Flytebrygge
- Trapp
- Byggetiltak
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Elvekant
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Elv
- Bebygd område
- Skog
- Annet
- Matrikkelnummer

Ringerike kommune

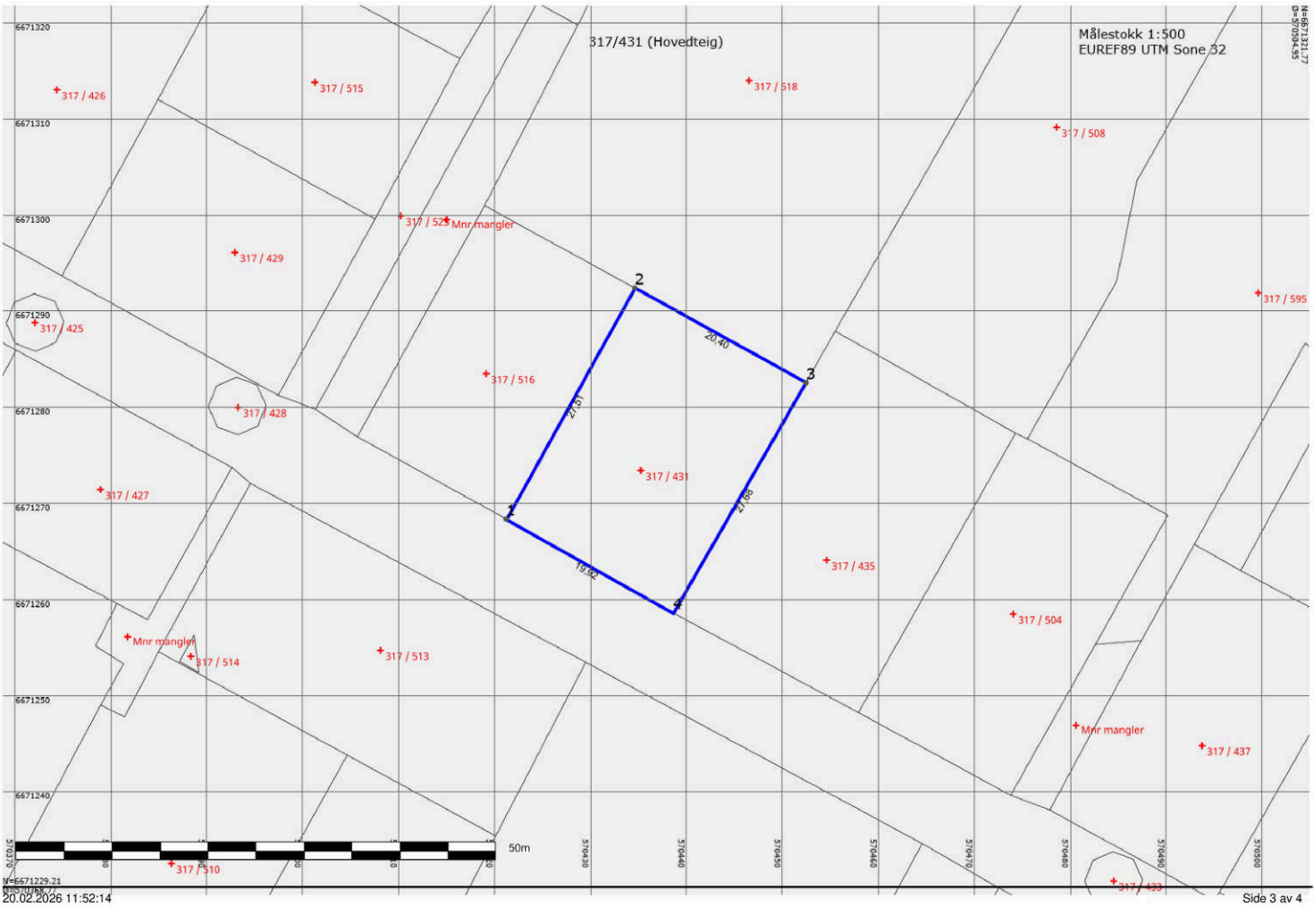
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**317**	**431**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 317/431
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6671368.94
Ø=570573.03
317 / 600
317 / 525
317 / 523
317 / 524
317 / 517
317 / 525
317 / 421
317 / 516
317 / 522
317 / 426
317 / 515
317 / 516
317 / 508
317 / 478
6671300
Mnr mangler
317 / 525
317 / 429
317 / 507
317 / 595
317 / 425
317 / 516
317 / 420
317 / 428
317 / 431
317 / 496
317 / 423
317 / 427
317 / 435
317 / 505
317 / 504
317 / 495
317 / 514
317 / 513
317 / 512
Mnr mangler
317 / 437
317 / 494
317 / 438
317 / 510
317 / 433
317 / 492 - 493
317 / 430
317 / 511
317 / 503
317 / 501
317 / 434
100m
317 / 502
570500
317 / 490
317 / 439
N=6671182.94
Ø=570618.03


317/431 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
317 / 426
317 / 515
317 / 518
317 / 508
317 / 525
Mnr mangler
317 / 429
317 / 595
317 / 425
317 / 516
317 / 428
317 / 427
317 / 431
317 / 435
317 / 504
Mnr mangler
317 / 514
317 / 513
Mnr mangler
317 / 437
317 / 510
317 / 433
20,40
27,51
27,68
19,92
1
2
3
4
50m

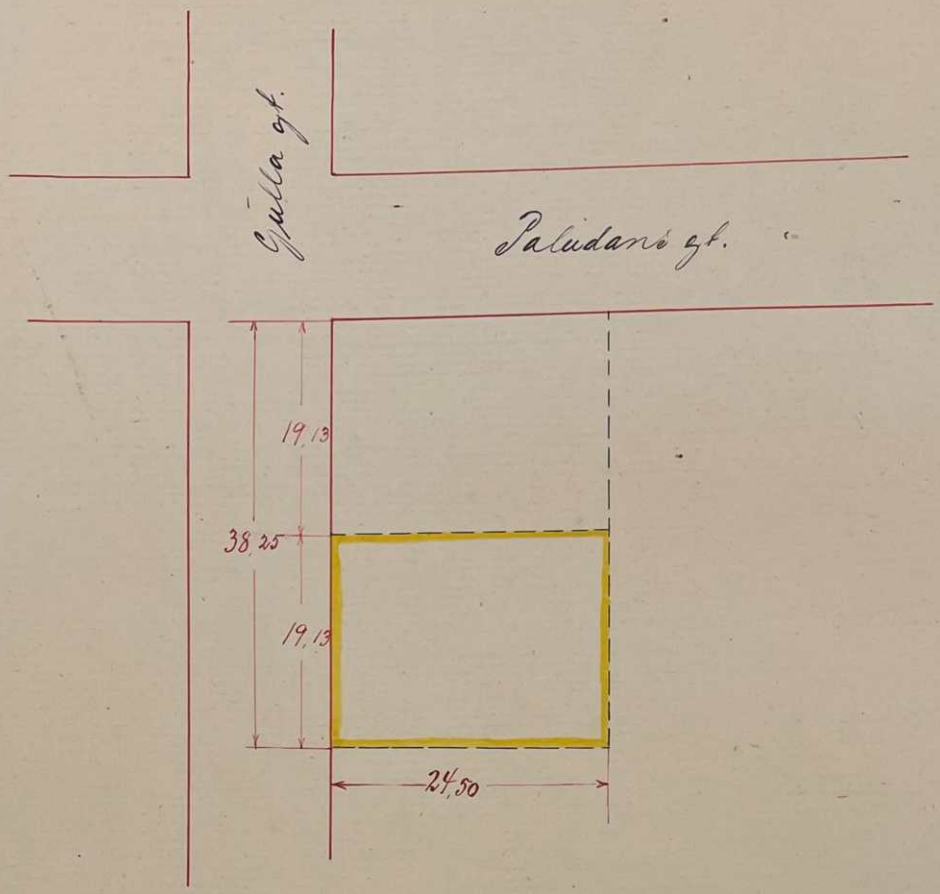
Areal og koordinater

Areal: 556,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671273,38 Øst: 570435,29

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671268,35	570421,24	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			27,51	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
2	6671292,39	570434,62	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			20,40	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
3	6671282,54	570452,48	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			27,68	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
4	6671258,59	570438,61	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			19,92	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	



Aar 1922 den 6. januar blev efter foranstaaende av Olaf Jensen en lovlig opmaalingsforretning avholdt over en del av Paludans gt. 9. Ved forretningen mødte eieren Olaf Jensen som forlangte tomten utskilt. Kartvidner var A. Gulbrandsen og P. Larsen.

Tomtens form og størrelse var som ovenstaaende kart viser. Grænserne var:

Mot nordvest	Paludans gt. 5	24,50 m.
" nordøst	— " — 9	19,13 "
" sydøst	Gulla gt. 44	24,50 "
" sydvest	Gulla gt.	19,13 "

Arealet utgjør 468,69 m.² som fratrækkes matr. nr. 9 tilh. Paludans gt. og gis nyt nr. 38 tilh. Gullagt.

Forretningen sluttet.

Ole B. Løchen

A. Gulbrandsen P. Larsen.

Stadf. 18.2.56

REGULERINGSVEDTEKTER FOR HØNEFOSS

§ 1

Byen deles i 5 soner som vist på reguleringskartet.

§ 2

1. sone. Tettbebyggelse 4 etasjer langs gate.

A. I denne sone skal langs de regulerte byggelinjer oppføres 4 etasjes bygninger. Ingen bygning må oppføres i større høyde enn avstand mellom byggelinjene dog høyest 15 m.
Tilbaketrukken etasje over 4. etg. kan tillates hvor dette ikke skaper dårlige lysforhold for andre bygninger.
B. Det er normalt tillatt å bygge i inntil 15 m dybde.
Forretningsetasjer kan av bygningsrådet tillates i større dybde når tomteforholdene tilsier det og hvor lysforholdene kan bli tilfredsstillende.
C. Enhver bygning i denne sone skal ha et tilstøtende ikke overdekket gårdsrom hvor det kan kjøres inn lastebil, på minst 1/3 av bygningens grunnflate, og med en minste utstrekning lik bygningens halve høyde, dog minst 6 m.

§ 3

2. sone. Tettbebyggelse i 3 etasjer mot gate.
3. sone. Frittliggende bygninger i 3 etasjer.

A. I 2. sone skal langs de regulerte byggelinjer oppføres hus i 3 etasjer. I 3. sone kan bygningene plasseres på tomten ut fra lysforhold og tomtens form.
B. I disse soner må ingen bygning være høyere enn 12 m. Det tillates ikke innredning av beboelsesrom over 3. etasje.
C. Byggedybden i 2. og 3. sone skal være som 1. sone.
D. Enhver bygning i 2. sone skal ha et uoverdekket gårdsrom hvor det kan kjøres inn med lastebil på ½ av bygningens grunnflate og med en minste bredde på 6 m.
Bygninger i 3. sone skal ikke dekke mer enn ½ av tomtens størrelse. Minste avstand fra nabogrense skal være 6 m.

§ 4

A. I sone 1 og 2 tillates åpningen mellom bygninger mot gate utfylt med 1 etasjes bygninger for å skjule innsikt til gårdsplass. Gårdsplassen tillates imidlertid ikke innskrenket ved slike mellombygg.
B. Hvor tomteforholdene tillater det kan det i sone 1 og 2 tillates fløybygninger inne i kvartalene. Slik fløybygning skal være minst 1 etasje lavere enn hovedbygning mot gate. Skal fløybygning innredes til beboelse, må lysforholdene være like gode som det ellers kreves mot gate.

§ 5

4 sone. Villamessig åpen bebyggelse.

A. I følgende strøk tillates oppført trebygninger:

1. På sørsida i det strøk som begrenses av en linje fra Storelva 50 m sydøst for Kvernbergsund bro til Jørgen Moes vei. Nordover langs denne og Schjongs gate til 50 m fra Owrens gate. Videre østover langs søndre grense av Kvernberggaten 27 og 32 og videre langs Kahrs gate og videre i rett linje til midten av Dronningens gate. Videre nordover langs Dronningens gate til Stangs gate, videre østover og nordover til Kong Rings gate langs grensene av Søndre Park og videre i rett linje over kirken ut i Storelven. Storelven følges vestenfor Petersøya gjennom Meisen og videre tilbake til utgangspunktet ved Kvernbergsund bro.
2. På hele Vesterntangen unntatt et areal i nord som er unntatt fra regulering.
3. På Nordsiden:

a. Et areal som begrenses av en linje som følger:
Fra et punkt 20 m ut fra vestsiden på Overmannsund bro og i rett linje nordover og langs Prinsens gate til Lyder Bruuns gate, herfra østover langs Lyder Bruuns gate og videre langs Asbjørnsens gate til Bekkegaten. Herfra langs Bekkegaten øst- og nordover til bygrensen ved jernbanelinjen. Herfra nordøstover og ut i elven langs bygrensen og langs elven tilbake til utgangspunktet.
b. Et areal som begynner i elven ved Molvald, går nordover og østover langs bygrensen til jernbanelinjen, sydover langs jernbanelinjen til Lagesens gate og videre sydover langs denne gate til nordsiden av Molvalgaten og herfra i 90^0 vinkel ut i elven og langs elven tilbake til utgangspunktet.
c. Et areal som begrenses av en linje som begynner i krysset mellom Gullagaten og Parkgaten og går nordover langs Parkgaten til bygrensen ved jernbanelinjen. Herfra vestover langs bygrensen til Gullagaten, sydøstover langs denne 80 m. Herfra i rett linje over høyeste punkt av den nordligste haug til grensen mot Hønefoss kommunes eiendom St. Hanshaugene. Videre øst og sydover langs denne grense til den møter grensen mellom Parkgaten 12 og Tordenskjolds gate 2, herfra østover langs grensen mellom de to nevnte eiendommer til Parkgaten og nordover denne til utgangspunktet.

4. For 4. sone fastsettes følgende regler dog således at bygningslovens § 114 og 115 gjelder som særbestemmelser for trebygninger:

a. Ingen tomt må bebygges før det foreligger en av bygningsrådet godkjent tomteinndeling for kvartalet eller for kvartaler som naturlig hører sammen.
b. Ingen tomt må bebygges med mer enn ¼ av tomtens totale areal. Bygningsrådet avgjør hvordan bygninger skal plasseres innenfor de fastsatte byggelinjer.
c. Ingen bygning må gies mer enn 2 etasjer eller oppføres til større høyde enn 8 m til gesimsens overkant, regnet fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse. Takets helningsvinkel bestemmes av bygningsrådet.
d. Eventuell murbygning i trestrøk må ikke ha større grunnflate enn 180 m^2.
e. Der må bare oppføres frittliggende våningshus forsåvidt ikke annet er fastsatt ved reguleringskartet.

Uthus til sådant bruk som godkjennes av bygningsrådet kan dog med dettes tillatelse oppføres når dets grunnflate ikke overstiger 1/3 av hovedbygningens og dets gesimshøyde ikke overstiger 3 m fra planert terreng.

Uthus bør helst knyttes til hovedbygningen som en fløy eller sidebygning.

Uthus må males og tekkes som hovedbygningen. Skur av fjeler og kassebord eller lignende tillates ikke.

f. I denne sone må ingen bygning eller tomt anvendes til noen slags bedrift som ved røyk, støv, lukt eller larm kan være sjenerende for de omboende. Hvorvidt en bedrift ansees å være sjenerende avgjøres av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan dog tillate innredning av butikk og håndverkslokaler.

g. Den hele eiendom skal innhegnes på sådan måte som bygningsrådet godkjenner. Naboer kan komme overens om å sløyfe innhegning mellom sine eiendommer.

§ 6

Industristrøk.

A. Innenfor dette strøk som på reguleringsplanen er merket med gult fastsetter bygningsrådet byggelinjer og bygningenes høydebeliggenhet. Bygningshøyden og etasjenes antall samt avstand fra bygning til nabogrense og avstand mellom bygninger på samme tomt fastsettes av bygningsrådet under iakttagelse av at forholde ikke kommer i strid med bygningslovens bestemmelser.

I denne sone gjelder murtvang.

B. På Petersøya som henføres til sone 5 (Oskars gate 3) gjelder følgende spesielle betingelser:

Bare den midtre del av øya tillates utnyttet idet den utnyttede del til alle sider skal være omgitt av et skogbevokst belte på 40 m.

§ 7

De arealer på Vesterntangen og Nordsiden som er unntatt fra reguleringen forbeholdes boligbebyggelse etter senere detaljtegning.

§ 8

Bygningsrådet kan tillate at bygning i 3. og 4. sone plasseres lenger tilbaketrukket fra gate enn den i byplanen fastsatte byggelinje når eldre bebyggelse gjør det ønskelig eller når en byplanmessig sett tilfredsstillende ordning av bebyggelsen for hele kvartalet kan sikres ved tinglysning. Før bestemmelse herom treffes skal uttalelse være innhentet fra Tilsynsrådet for byens utseende.

Når avstanden fra bygningen til byggelinjen på den motsatte side av gata ikke derved blir mindre enn 12,5 meter, kan bygningsrådet, etter at Tilsynsrådets uttalelse er innhentet, tillate at bygning i 4. sone plasseres nærmere gata enn den i byplanen forutsatte byggelinje, når tomta ikke hensiktsmessig kan utnyttes på grunn av lokale forhold og når eldre bebyggelse til gata i samme kvartal gjør det ønskelig.

§ 9

Fra bestemmelsene om gårdsrom og bygningsdybde i 1.,2. og 3. sone kan bygningsrådet med helserådets samtykke tilstede unntak når det ansees tilrådelig med hensyn til lysforholdene og til bestemmelsenes hensikt om å oppnå sammenhengende gårdsrom.

I 1. og 2. sone kan bygningsrådet tillate at hus oppføres med færre enn 4, respektive 3 etasjer, når det finnes tilrådelig hensett til strøkets utseende. Før vedtak herom gjøres, skal uttalelse være innhentet fra Tilsynsrådet for byens utseende.

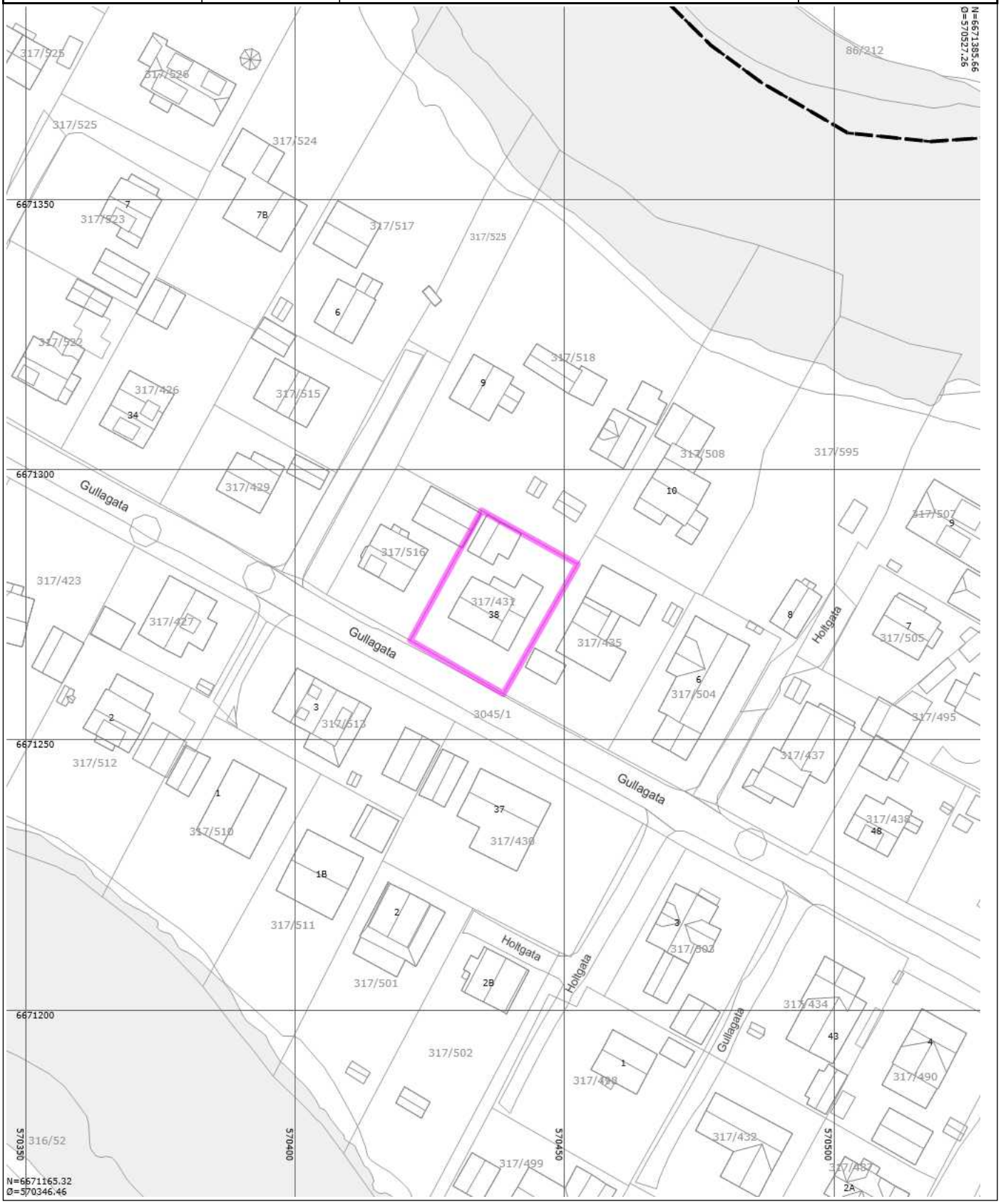
For denne reguleringsplanen skal enhver tids gjeldende kommuneplan-bestemmelser gjelde foran tilsvarende bestemmelser i reguleringsplanen. Denne reguleringsplanen er av eldre dato, og bestemmelsene anses å være mangelfulle/ upresise.

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 317	Bnr: 431	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gullagata 38 3513 HØNEFOSS			
Annen info:	Hønefoss			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.

Husnummer med bokstav.


Bygning


Veg


Bygningslinje


Taksprang


Elv

Privatveg gatenavn.


Eiendomsgrense


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Elv og bekk


Mønelinje


Udefinert bygning

Matrikkelnummer.

Husnummer.


Udefinert bygning


RpGrense


Bygningsdelelinje


TakoverbyggKant


Bygning



RINGERIKE
KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL *2019-2030*

Bestemmelser

Vedtatt: 05.09.2019

Innhold

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 3
§ 1 Forhold til andre planer (pbl. § 1.5) 4
§ 1.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner 4
§ 1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner 4
§ 1.3 Forhold mellom kommuneplan og regulerte boligområder 4
§ 2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1) 5
§ 2.1 Unntak fra plankrav 5
§ 3 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2) 6
§ 4 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4) 6
§ 4.1 Særskilte nye byggeområder 7
§ 5 Generelle bestemmelser til alle arealformål 8
§ 5.1 Kulturminner 8
§ 5.2 Støy 8
§ 5.3 Parkering 8
§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) 8
§ 5.5 Renovasjon 9
§ 5.6 Overvann 9
§ 5.7 Teknisk infrastruktur 9
§ 5.8 Visuelle kvaliteter 9
§ 5.9 Tilgjengelighet og universell utforming 9
§ 5.10 Gang- og sykkelvei 10
§ 5.11 Fradeling 10
§ 5.12 Naturskader 10
§ 5.13 Vesentlig terrenginngrep 10
§ 5.14 Jordvernplan 11
§ 5.15 Kollektivtransport 11
§ 6 Bebyggelse og anlegg 11
§ 6.1 Boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 11
§ 6.2 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 12
§ 6.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 13
§ 6.4 Forretninger (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 13
§ 6.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 13
§ 6.6 Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 1) 14
§ 6.7 Råstoffutvinning, masseuttak og mottak (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14

§ 6.8 Næringsvirksomhet (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14
§ 6.9 Idrettsanlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14
§ 6.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14
§ 6.11 Grav- og urnelund (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14
§ 7 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14
§ 7.1 Bane 14
§ 7.2 Lufthavn 15
§ 7.3 Parkeringsanlegg 15
§ 8 Forsvaret 15
§ 9 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 15
§ 10 Landbruks-, natur- og friluftslivsformål (LNF) (pbl. §§ 11-9 og 11-11) 15
§ 10.1 Bygge- og anleggstiltak i LNF (§ 11-7, nr. 5) 15
§ 11 Bruk og vern av vann og vassdrag, med tilhørende strandsone (§§ 11-9 og 11-11) ... 16
§ 11.1 Byggeforbud i 100-meterssonen (pbl. § 1-8) 16
§ 12 Hensynssoner (pbl. § 11-8) 17
§ 12.1 Hensynssoner (pbl. § 11-8 a) 17
§ 12.2 Faresoner (pbl. §§ 11-8 a og 28-1) 18
§ 12.3 Retningslinjer for sone med angitte særlige hensyn (pbl. §§ 11-8 og 11-9 nr. 6) 18
§ 12.4 Båndleggingssoner 19

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel omfatter plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende. Kommuneplanens arealdel skal tilrettelegge for mål i Kommuneplanens samfunnsdel, og tilrettelegge for satsningsområdene innen: Befolkningsvekst, styrka næringsgrunnlag og effektiv arealdisponering.

Kommuneplanens arealdel for Ringerike kommune er utarbeidet i henhold til plan- og bygningslovens (pbl.) kapittel 11. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel følger av pbl. § 11-6. Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene, behandles som dispensasjonssøknader etter pbl. § 19-1.

Retningslinjer tilknyttet paragrafer er vist til i ramme og kursiv. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men veiledende.

Bestemmelsene viser til enhver tids gjeldene kommunale normer, veiledninger og forskrifter. Disse fungerer som et supplement til bestemmelsene, og er retningsgivende:

- Bryggeveileder Ringerike kommune
- Grønn plakat
- Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarme i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud
- Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
- Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud
- Krav til lekeplasser
- Jordfaglig vurdering
- Klima- og energiplan

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Forhold til andre planer (pbl. § 1.5)

§ 1.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner

Kommunedelplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel.

§ 1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner

Områdereguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2007 skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Detaljreguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2007 skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Følgende planers utnyttelsesgrad skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel:

- 44-09 Furuholtet Sokna
- 59 Hallingby/Bymarka
- 62-03 Eikli område B
- 64-23 Kvartal 23
- 64-48 Kvartal 48
- 65-01 Haldenjordet
- 70 Heradsbygda 2
- 77 Tegelverkstomten
- 82-01 Endring 86/28,349
- 89-02 Del av Hengsle
- 107-02 Del av Ringerike sykehus
- 107-05 Del av Konglefaret
- 157 Dagali
- 203 Oppen vest
- 203-03 Kantarellveien 15-17
- 206 Osloveien øst
- 206-1 Osloveien øst, Bredalsveien
- 249 Omsorgsboliger Hallingby
- 261 Rabba og Storløkka
- 310 Fløytingen
- 319 Soknedalsveien 10 og 12

For følgende planer skal utnyttelse ikke overstige 15 % BYA.

- 192 Ringåsen 2
- 192-4 Ringåsveien 33 m.fler
- 192-5 Del av nordre Ringåsen
- 192-6 S-Ringåsen 16

§ 1.3 Forhold mellom kommuneplan og regulerte boligområder

Innenfor reguleringsplaner og detaljreguleringer eldre enn nevnt i § 1.2, skal følgende bestemmelser og planelementer vist i plankart gjøres gjeldende:

- Boligtype
- Delelinjer
- Utnyttelse, avstander, byggegrenser og høyder angis etter gjeldende plan- og bygningslov med forskrift (TEK), jf. kommuneplanens generelle føringer.
- Der reguleringsplan angir tillatt høyde i 1 eller 1,5 etasje, skal gesimshøyde ikke overstige 4,0 meter. Knevegg i fasadelivet tillates ikke. Høyder skal tilpasses strøkets karakter; området skal ses under ett.

Retningslinje til §§ 1.2 og 1.3

Ved eldre reguleringsplaner (områdereguleringer og detaljreguleringer) enn 01.01.2007 skal kommuneplanens bestemmelser gjøres gjeldende der bestemmelser som både er nevnt i kommuneplan og reguleringsplan, har motstrid. Dette er gjeldende for forhold nevnt i §§ 6.1.2 til 6.1.7 (utnyttelse, høyder, uteopphold og parkering). Reguleringsplanens bestemmelser for utforming (f.eks. takform, takvinkel) av bebyggelse og anlegg, samt punkter nevnt i § 1.3 gjøres gjeldende av eldre plan.

Der reguleringsplan angir boligtype «enebolig» tillates det frittliggende småhusbebyggelse: enebolig, enebolig med sekundærleilighet på inntil 65 m^2 eller tomannsbolig.

Der reguleringsplan angir boligtype konsentrert småhusbebyggelse, menes rekke- og kjedehus med inntil tre målbare plan, innenfor høydebestemmelser i pbl. § 29-4.

I reguleringsplaner med krav om bebyggelsesplan vedtatt før 01.07.1986 kreves situasjonsplan. I reguleringsplaner med krav om bebyggelsesplan vedtatt etter 01.07.1987 kreves detaljregulering jf. pbl. § 12-3.

Der det i eldre reguleringsplan står eksempelvis «Bygningsrådet kan, i tilfeller hvor særlige grunner taler for det, tillates unntak fra bestemmelsene» kreves det søknad om dispensasjon.

§ 2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

Innenfor områder avsatt til utbyggingsformål kan det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.

§ 2.1 Unntak fra plankrav

Følgende tiltak i §§ 2.1.1 til 2.1.4 er unntatt fra krav om reguleringsplan.

§ 2.1.1 Alle arealformål

Innenfor kommuneplanens arealdel er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan:

- Tiltak uten krav til ansvarlig søker
- Tiltak unntatt søknadsplikt (pbl § 20-5)
- Installasjoner og bygninger som er del av kommunalteknisk anlegg
- Riving etter pbl § 20-1, bokstav a, med mindre det er del av kulturminner/del av kulturmiljø, eller har verneverdi
- Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

§ 2.1.2 Boligbebyggelse

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse kan følgende tiltak unntatts plankrav forutsatt at bestemmelsene i §§ 5 og 6 overholdes:

a) Oppføring av én ene- eller tomannsbolig på eksisterende boligeiendom
b) Fradeling av én eiendom til ene- eller tomannsbolig, jf. § 6.1.8
c) Tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende bolig

d) Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og hoveddel til tilleggsdel
e) Oppføring av garasje eller uthus
f) For eneboliger tillates opprettelse av en sekundærboenhet på inntil 65 m^2 BRA
g) Endring av enebolig til tomannsbolig jf. §§ 6.1.2 og 6.1.5

§ 2.1.3 Fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse er følgende tiltak unntatt krav om reguleringsplan:

a) Tilbygg, påbygg, ombygging på eksisterende fritidsbebyggelse
b) Oppføring av ett uthus

§ 3 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2)

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale med utbyggere og grunneiere i forbindelse med utbygging. Utbyggingsavtale utarbeides der det er gjensidig nytte av at avtalen inngås. Utbyggingsavtaler kan benyttes over hele kommunen. Der kommunen overtar teknisk infrastruktur skal utbyggingsavtaler benyttes.

Behovet for utbyggingsavtale avklares i reguleringsplanprosessen.

Utbyggingsavtalen utformes i henhold til pbl. § 17-3, og kan inneholde elementer som:

- Opparbeidelse av teknisk infrastruktur
- Grunnerverv
- Skilting
- Grønnstruktur
- Rekkefølge på utbygging
- Kvalitet på tiltak
- Boligsosiale forhold
- Kostnadsfordeling
- Refusjon

§ 4 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4)

Ved regulering av områder til utbygging skal det stilles rekkefølgekrav i henhold til enhver tids gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer, for følgende:

- Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering
- Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende
- Skolekapasitet og trafikksikker skolevei
- Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder og kulturelle funksjoner
- Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning

Teknisk infrastruktur, uteoppholdsarealer, lekearealer og løsning for overvannshåndtering skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 4.1 Særskilte nye byggeområder

§ 4.1.1 Ask

Før det kan tillates utbygging av fremtidige boligområder på Ask, skal følgende være gjennomført:

1. Etablering av ny avkjøringsvei (samlevei) fra nye boligområder vest for rv. 35. Denne tilknyttes fv. 173 Sandakerveien.
2. Forbedring av kryss fv. 173 Sandakerveien – fv. 35 Askveien.
3. Ved regulering av samlevei for nye boligområder skal avkjøringer til rv. 35 stenges. Ny adkomst blir via Sandakerveien og nevnte samlevei. Utkjøring fra Aklangveien til rv. 35 stenges.

§ 4.1.2 Krakstadmarka

Innenfor byggeområdet i Hønefoss øst kan utbygging ikke finne sted før det er etablert ny atkomst til området fra fv. 241 Lisletta.
Før det gis igangsettingstillatelse for nye områder skal bygging av ny E16 mellom Sundvollen og Styggdalen være igangsatt.

§ 4.1.3 Haugsbygd

Før utbygging av feltene B20, B26 og B27 i Haugsbygd, skal det utarbeides en trafikkanalyse for kapasitet i krysset Hønengata/Vesterngata. Adkomst for B20 skal samlokaliseres med øvrige boliger i området i felles avkjørsel ut på fv. 241.

§ 4.1.4 Odda/Lien- Hallingby

Før arealet tas i bruk til råstoffutvinning (torvproduksjon), skal det utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning ihht. forskrift T-1446.

§ 4.1.5 Sokna

Innenfor boligområdene på gnr. 167 bnr. 3 sørvest for Sokna sentrum kan utbygging ikke finne sted før det er etablert trygg skolevei og sikker gang- og sykkeladkomst til sentrum, og før det er ordnet veirett til boligområdene.

§ 4.1.6 Norderhov

Nye byggetiltak ved Norderhov kirke kan ikke godkjennes før reguleringsplan for hele området med kirke, kirkegård, prestegård og omgivelser er utarbeidet.
Reguleringsplanarbeidet skal inneholde en landskapsanalyse for området.

§ 4.1.7 Buttingsrud camping

Det må opparbeides planfri kryssing av E16 for intern kryssing mellom funksjoner på campingplassen.

§ 4.1.8 B6 Trygstad

Før det gis igangsettingstillatelse for nye områder skal bygging av ny E16 mellom Sundvollen og Styggdalen være igangsatt.

§ 4.1.9 Nes i Ådal

Eksisterende avkjørsel fra E16 til Østsideveien må vurderes i påfølgende reguleringsplanprosesser. Dette gjelder også en vurdering av myke trafikanter langs Østsideveien.

§ 5 Generelle bestemmelser til alle arealformål

§ 5.1 Kulturminner

Dersom det ved gjennomføring av tiltak forekommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart i den utstrekning det berører kulturminnet.
Fylkeskommunen skal varsles umiddelbart, jf. Kulturminneloven §§ 8, andre ledd og 25.

§ 5.2 Støy

§ 5.2.1 Generelt, støy

Ved vurdering av støy skal Klima- og miljødepartementets *Veileder til retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442* følges ved planlegging av ny bebyggelse eller virksomhet.

Ved søknad om nye bygninger til støyfølsomme bruksformål (bolig, fritidsbolig, sykehus, pleiehjem/institusjon, skole og barnehage) i rød eller gul støysone, stilles det krav til støydokumentasjon.

Ved planlegging av ny støyende virksomhet, stilles det krav til støydokumentasjon.

§ 5.2.2 Støy i sentrumsområder

I sentrumsområder ved kollektivknutepunkt kan krav til støyforhold fravikes under følgende forutsetninger:

- boenhetene er gjennomgående og har en stille side,
- flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert minst ett soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene.

Alle boenheter skal ha tilgang på både private og felles utearealer med tilfredsstillende grenseverdier etter gjeldende retningslinjer i T-1442.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak skal foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

§ 5.3 Parkering

Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller gjennom frikjøp dersom ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

Krav til parkering skal følge enhver tids gjeldende *Forskrift om parkering, Ringerike kommune, Buskerud*.

§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Før det gis tillatelse til tiltak for nye bygninger som nevnt i pbl. § 20-1, skal det foreligge en utomhusplan for den aktuelle eiendommen. Utomhusplanen utarbeides i målestokk 1:500. Det skal ikke gis ferdigattest før opparbeidelse av godkjent utomhusplan er ferdig utført.

Uteoppholdsareal skal utformes etter følgende kriterier:

- Uteoppholdsareal tilknyttet bolig skal ha en sammenhengende og hensiktsmessig form, og skal som utgangspunkt ligge på terreng.
- Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.

- Utforming av uteoppholdsareal skal ikke føre til uheldig utforming ved planering/oppfylling av terreng.
- Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.
- Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB.
- Areal avsatt til kjøring, parkering og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 5.5 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal være i henhold til gjeldende forskrift *«Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud»*.

Ved alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det avsettes plass til renovasjonsløsning i plankart eller situasjonskart og/eller utomhusplan. I reguleringsplan skal renovasjonsløsning beskrives i egen bestemmelse, og det skal i plankart vises adkomst og snuareal for renovasjonsbil.

Boligkompleks med mer enn 20 boenheter bør ha nedgravd renovasjonsløsning.

§ 5.6 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt og innenfor hvert enkelt planområde. Naturlige flomveier skal bevares, og man bør unngå bruk av offentlige veiarealer som flomveier. Ved regulering skal det utarbeides plan og bestemmelser for fordrøyning og overvannshåndtering i samarbeid med Ringerike kommune teknisk forvaltning.

§ 5.7 Teknisk infrastruktur

Krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg skal følge enhver tids gjeldende *Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarme i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud*.

Bolig- og fritidsbebyggelse som har innlagt vann, plikter å tilkobles offentlig avløp der dette foreligger.

Det skal være minimum 4 meters avstand mellom fast konstruksjon (bygning) og kommunale vann- og avløpsledninger.

Der nye bygninger planlegges oppført over kommunalteknisk infrastruktur, som f.eks. hovedledninger for vann og avløp, skal disse legges om av utbygger for utbyggers kostnad.

§ 5.8 Visuelle kvaliteter

Ved oppføring av ny bebyggelse skal det etterstrebes å bevare særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter til området. I reguleringsplaner og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

Tiltak skal tilpasses landskapskarakteren; fjern- og nærvirkning, silhuett, landskapsform, helningsgrad og helningsretning.

§ 5.9 Tilgjengelighet og universell utforming

Fellesarealer skal være universelt utformet med tilgjengelighet for alle.
I boligbygg som omfatter mer enn 4 nye boenheter, og ved regulering av ny bebyggelse skal minst 50 % av de nye boenhetene være utformet som tilgjengelige boenheter.

§ 5.10 Gang- og sykkelvei

I alle plansaker for nye utbyggingsområder skal det tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet der dette finnes eller er planlagt.

Det skal være trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass.

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlig tjenestetilbud (skole og barnehage), sentrumsområder og stasjon.

§ 5.11 Fradeling

Fradeling til boligbebyggelse tillates jf. § 6.1.8.
Følgende fradeling uavhengig av arealformål tillates ikke:

- Fradeling av anneks tilknyttet fritidsbolig
- Fradeling av kårbolig
- Der det i reguleringsplaner viser tomter til fradeling, tillattes ikke fradeling av ytterligere tomter uten utarbeidelse av ny reguleringsplan.

§ 5.12 Naturskader

Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og skredfareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. Ringerike kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

§ 5.12.1 Kvikkleire

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder uten dokumenterte stabile grunnforhold skal undersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer gjennomføres før planen går til 1.gangsbehandling. Det skal legges særlig vekt på vurdering av områdestabilitet.

Før behandling av søknad om tiltak som ligger under marin grense (200 moh.) og hvor forholdene på stedet tilsier det, skal det foreligge geoteknisk vurdering.

§ 5.12.2 Flom

For bebyggelse i flomutsatte områder skal det fastsettes sikkerhetsklasse i tråd med byggeteknisk forskrift. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nær vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Nær vassdrag defineres som:

- 20 meter fra bekker
- 100 meter fra elver

§ 5.13 Vesentlig terrenginngrep

Terrenginngrep i byggeområder som avviker mer enn 1,5 meter i forhold til opprinnelig terreng, eller som samlet har et omfang på mer enn 500 m^2, er søknadspliktige.
I tettbygde områder (konsentrert bebyggelse), rekke- eller kjedehus, vil et terrengavvik på mer enn 0,5 meter og 500 m^2 i utstrekning være søknadspliktig.

I LNF-områder må terrengavvik uten søknad på inntil 3,0 meter, eller med et omfang på mindre enn 1 000 m^2, sees i sammenheng med tiltakets totale omfang, innvirkning på

omgivelsene og grunnforhold. Dersom tiltaksområdet er under marin grense skal det foreligge geoteknisk vurdering.

All tilkjøring av eksterne masser anses som massemottak. Det er krav om reguleringsplan for massemottak med volum på mer enn 10 000 m^3, jf. § 6.7.

§ 5.14 Jordvernplan

Det skal i reguleringsplan som berører dyrka mark utarbeides jordvernplan, herunder kompenserende tiltak og håndtering av matjord.

§ 5.15 Kollektivtransport

I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransport sikres på alle hovedveger.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 6 Bebyggelse og anlegg

§ 6.1 Boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse skal ikke tiltak finne sted før det inngår i reguleringsplan, jf. § 2. Se unntak i § 2.1.2.

§ 6.1.1 Boligbebyggelse i uregulerte områder og i eldre reguleringsplaner

I områder avsatt til boligbebyggelse skal nye tiltak tilfredsstille krav i §§ 6.1.2 til 6.1.6, inntil det foreligger ny reguleringsplan for området. Bestemmelsene er ikke til hinder for at kommunen kan kreve ny reguleringsplan før nye tiltak kan tillates.
Rekkefølgebestemmelser i § 4 er gjeldende.
Det tillates ikke bruk eller innredning til varig opphold i garasjer eller uthus.

§ 6.1.2 Tomtestørrelse

Boligtomter skal være minimum 700 m^2 for enebolig og 900 m^2 for tomannsbolig.

§ 6.1.3 Boligtype

Boligtomter kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse; en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet på inntil 65 m^2, eller en tomannsbolig, dersom ikke annet fremgår av reguleringsplan jf. § 1.3.

§ 6.1.4 Utnyttelse og høyde

Total utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA.
Bebyggelse tillates med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter.
Bygningens hovedmøneretning skal være langs med bygningens lengderetning.

§ 6.1.5 Minste uteoppholdsareal for bolig (MUA)

Der annet ikke er bestemt i gjeldende plan, skal det på eiendommer avsatt til boligbebyggelse avsettes MUA etter følgende krav og kriterier i § 5.4.

Kravene skal også legges til grunn ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner:

- Minimum 200 m^2 MUA for enebolig
- Minimum 150 m^2 MUA per boenhet i tomannsbolig

- For sekundærleiligheter avsettes 50 m² MUA per boenhet
- For boligkomplekser med flere enn to boenheter, avsettes 50 m² MUA per boenhet
- En andel på 30 % av total MUA kan løses på private balkonger, terrasser eller takterrasser
- Innenfor sentrumsformålet skal det avsettes 20 m² MUA per boenhet (kan i sin helhet løses privat)
- Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA

§ 6.1.6 Parkering

Krav til parkering skal følge enhver tids gjeldende *Forskrift om parkering, Ringerike kommune, Buskerud*.

§ 6.1.7 Lekeareal

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boligbebyggelse, skal det tilrettelegges for lekeplass(er). Det skal som utgangspunkt avsettes 25 m² lekeareal pr boenhet.

I sentrumsområder og tettbygde strøk skal det fremfor etablering av nye lekeplasser, prioriteres opprustning og utvidelse av eksisterende lekeplasser. Størrelse og kvaliteter avklares i reguleringsplan.
Lekeplass bør være i umiddelbar nærhet, maksimalt 200 m fra bolig.

Lekeplassene skal være av tre ulike typer:

- Sandlekeplass 2-6 år
- Nærlekeplass 5-13 år
- Strøkslekeplass 10 år og oppover

Utforming og innhold i lekeplasser skal følge gjeldende norm *Krav til Lekeplasser*.
Lekeplassen skal være skjermet mot biltrafikk, og følge retningslinjer for støy i T-1442.

§ 6.1.8 Fradeling til boligbebyggelse

Ved fradeling av eiendom til frittliggende småhusbebyggelse skal boligtomt være minimum 700 m² for enebolig og minimum 900 m² for tomannsbolig.

Ved innsendelse av søknad til fradeling skal det på situasjonskart vises forslag til:

- Plassering av bolig, garasje og parkering
- Adkomst
- Snuareal
- Uteoppholdsareal jf. § 6.1.5

§ 6.2 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse skal ikke tiltak finne sted før det inngår i reguleringsplan, jf. § 2. Se unntak i § 2.1.3.

Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan for fritidsbebyggelse, skal følgende hensyn ivaretas:

- Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Skjæringer og fyllinger bør unngås
- Fritidsboligene skal fortrinnsvis plassers samlet, for en hensiktsmessig løsning av infrastruktur
- Det skal avsettes 1,5 parkeringsplass per hytte i felles parkeringsareal

- Det bør tilrettelegges for felles vann- og avløpsløsning, ikke privat løsning

§ 6.2.1 Areal til fritidsbebyggelse

Fritidsboligens areal skal ikke overstige 120 m² BRA. Det kan i tillegg til fritidsbolig oppføres et enkelt uthus på 20 m² BRA. Uthus skal ikke benyttes til varig opphold. Uthusets mønehøyde skal ikke overstige 4,0 meter.

§ 6.2.2 Infrastruktur

Fritidsbolig med innlagt vann plikter å tilkobles til offentlig avløp der dette foreligger. Innenfor byggeområder hvor infrastruktur som strøm, tele og fiber legges frem eller endres skal dette legges som jordkabler. Luftstrekk tillates ikke.

§ 6.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, samt nødvendig grøntareal.

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i Hønefoss, skal bygge opp under Hønefoss som bosted, handelsby og regionhovedstad.

I Hønefoss sentrum skal estetiske løsninger for nybygg og ombygging vektlegges høyt. Det skal etterstrebes aktive, åpne fasader. Privatiserende løsninger som svalganger og innglassing av balkonger bør unngås.

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i kommunens tettsteder skal bygge opp under tettstedene som lokalsentre. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud skal lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål.

Plasskrevende handel skal ikke etableres i sentrumsområdene.

Det tillates ikke etablering av kjøpesenter utenfor sentrumsområdene.

§ 6.4 Forretninger (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Etablering av nye og utvidelse av eksisterende forretninger krever reguleringsplan, og skal være vist i kommuneplanens arealdel.

Ved regulering kan detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal etableres i større områder for boligbebyggelse med minimum 200 boenheter, innen en radius på 2,0 km.

§ 6.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter forskjellige former for offentlig eller privat tjenesteyting, som for eksempel skole, barnehage, helseinstitusjoner, kulturtilbud, kirke/annen religionsutøvelse, administrasjon og konsulentvirksomhet.

Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.

Terreng og stedtypisk vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og hoveddelen av arealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

§ 6.6 Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 1)

For områder avsatt til fritids- og turistformål kreves det utarbeiding av reguleringsplan dersom virksomheten endres eller utvides.

For campingplasser avsatt i kommuneplanens arealdel som ikke er regulert i egne planer gjelder følgende: Enhetene (campinghytte/-vogn) skal ha en minimumsavstand på 3 meter.

§ 6.7 Råstoffutvinning, masseuttak og mottak (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Ved etablering av nye og utvidelse av eksisterende masseuttak og -mottak skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplanen skal inneholde omfang, utførelse og tidsbegrensninger. Alle skjæringer og fyllinger skal vises i reguleringsplaner, både i plan og snitt. Det skal også foreligge dokumentasjon på masseberegning, geoteknisk vurdering, biologisk mangfold (naturkvaliteter), kulturminner, støy, støv og trafikk. Andre tema som kan være aktuelle vurderes særskilt i hver sak. Uttaksvolumet skal vises og angis i reguleringsplan. For større masseuttak og mottak kan det kreves kompensasjon for utbedring/slitasje på offentlig infrastruktur, og det kan i plan bli stilt krav om rekkefølgebestemmelse.

Fortrinnsvis skal utvidelse av eksisterende masseuttak prioriteres fremfor å åpne nye.
Ved utvidelse av eksisterende masseuttak skal det utvides i areal, fremfor utvidelse i dybden.

§ 6.8 Næringsvirksomhet (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål.

Treningssentre kan etableres innenfor næringsområder.

§ 6.9 Idrettsanlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter større anlegg som skibakker, golfbaner, stadioner, skytebaner og lignende.

§ 6.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter kommunaltekniske anlegg etter pbl. kapittel 18, som vann- og avløpsanlegg, støyvoller, godsterminal, godslager, energianlegg, fjernvarmeanlegg, vann- og avløpsanlegg, vannforsyningsanlegg, renovasjonsanlegg, øvrige tekniske anlegg, telekommunikasjonsanlegg, små vannkraftverk og lignende.

§ 6.11 Grav- og urnelund (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter gravplasser som går inn under lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravferdsloven), samt nødvendige bygg for anlegg av grav- og urnelund, herunder krematorium.

§ 7 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 7.1 Bane

Formålet omfatter ulike baneformål som trase for jernbane, stasjons-/terminalbygg, holdeplass/plattform, tekniske bygninger/konstruksjoner samt annen banegrunn (tekniske anlegg og grøntareal).

§ 7.2 Lufthavn

Formålet omfatter lufthavn med landingsbaner, terminalbygg, hangarer, samt landingsplass for helikopter.

§ 7.3 Parkeringsanlegg

Formålet omfatter rasteplass, parkeringsplass og parkeringshus/-anlegg.

§ 8 Forsvaret

Forsvaret kan selv fatte vedtak om utbygging og virksomhet innenfor eget arealformål.

§ 9 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

I områder avsatt til grønnstruktur tillates kun bygge- og anleggstiltak som bygger opp under formålet. Søknad om tiltak ved elvekanten, som for eksempel brygger, må vurderes i samråd med statlige myndigheter og organisasjoner som blir berørt. Bestemmelsene i § 11.1.1 (Småbåthavner) gjelder.

Eksisterende grønnstruktur bør bevares. Ved ny utvikling i områder bør det etterstrebes å tilrettelegge for sammenhengende grønnstruktur som naturområder, parker, turdrag og friområder.

Friluftsområder skal utformes så de tilrettelegges for alle. De skal ha en hensiktsmessig beliggenhet, og skal ha kvaliteter som sikrer rekreasjon og lek. Det kan oppføres bygninger som er i tråd med formål og som er tilrettelagt til bruk for allmennheten.

§ 10 Landbruks-, natur- og friluftslivsformål (LNF) (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

§ 10.1 Bygge- og anleggstiltak i LNF (§ 11-7, nr. 5)

I landbruks-, natur-, og friluftsområder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring. Forhold beskrevet i § 5.14 skal hensynstas.

Det tillates ikke nedbygging av dyrka mark.

Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, kan det tillates oppføring av én kårbolig, om det ikke finnes på gården fra før.

Oppføring av ny bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse, samt fradeling til slikt formål.

Det tillates etablering av mindre kraft-/telefonledninger for boliger og stedbunden næring, kommunikasjonsmaster og tiltak i forbindelse med kommunaltekniske anlegg. Utspillstillatelse for avløpsanlegg til godkjent bolig/fritidsbolig krever ikke dispensasjon.

Retningslinje til § 10.1

Alle søknader om tiltak som er i strid med § 10.1(i LNF-områder) skal behandles som dispensasjonssøknader. Det skal foreligge tungtveiende grunner for å få innvilget dispensasjon, og det er en forutsetning at tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur-, og friluftsverdier.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av eksisterende boliger i LNF-områder (gjelder ikke boliger tilknyttet gårdstun), er det en forutsetning at samlet areal ikke overstiger 200 m^2 BYA, og at utnyttingsgraden til boligeiendommen ikke overstiger 15 % BYA.

Dersom det gis dispensasjon for ny bebyggelse eller utvidelse av bebyggelse på fritidseiendommer i LNF-områder, er det en forutsetning at samlet størrelse på bebyggelse ikke overstiger totalt 120 m² BRA. Inkludert i dette arealet kan det bare være totalt to bygninger, ei hytte og inntil ett uthus på maksimalt 20 m² BRA.

Det tillates ikke bruk, eller innredning til varig opphold i garasjer eller uthus.

Ved gjennomoppbygging etter brann kan det åpnes opp for at utnyttelsesgraden til tidligere lovlig bebyggelses legges til grunn.

I husklynger med overvekt av boliger, kan det vurderes å tillates bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Ved bruksendring skal forhold som adkomst og skoleveg vurderes spesielt.

Det tillates ikke bruksendring mellom fylkesvegen i Åsa og Steinsfjorden.

Innenfor LNF-formålet kan det gis dispensasjon for etablering av spredt ervervsbebyggelse, dersom denne har funksjon som binæring i landbruket eller vurderes å ha stor betydning for sysselsetting i området.

Det tillates ikke etablering av spredt ervervsbebyggelse langs hovedvegnettet.

§ 11 Bruk og vern av vann og vassdrag, med tilhørende strandsone (§§ 11-9 og 11-11)

§ 11.1 Byggeforbud i 100-meterssonen (pbl. § 1-8)

I 100-metersonen og ved angitt byggegrense mot vann og vassdrag tillates ikke tiltak jf. pbl. §§ 1-6 etter 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5.

Retningslinje til § 11.1

Alle søknader om tiltak i strandsone behandles som dispensasjonssøknader. Det skal foreligge svært tungtveiende grunner for å få innvilget dispensasjon. Forutsetning er at tiltakene ikke vil være til ulempe for allmennheten, landskap-, natur-, og friluftsverdier.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av eksisterende boliger i 100-meterssonen langs vann og vassdrag med årssikker vannføring, er det en forutsetning at samlet areal ikke overstiger 150 m^2 BYA. Det kan ikke tillates mer enn ett uthus på 20 m^2 BRA, og en garasje på 50 m^2 BRA.

Dersom det gis dispensasjon utvidelse av fritidsboliger i 100-meterssonen, er det en forutsetning at bygget ikke overstiger 50 m² BRA. Tilsvarende for ett uthus på maksimalt 10 m² BRA.

Utvidelse av bygningsmasse bør legges bort fra vannet.

§ 11.1.1 Småbåthavn

Landfaste brygger og flytebrygger/badebrygger som er åpne for allmennheten og tilrettelagt for allmenn bruk og ferdsel, kan tillates. Brygger og flytebrygger/ badebrygger kan tillates etter godkjent byggesøknad eller reguleringsplan. For brygger med mer enn to båtplasser eller flate større enn 1,8 x 4,0 m, kreves det reguleringsplan. I behandling av byggesøknaden eller i reguleringsplanprosessen skal prinsippene og retningslinjene i «Bryggeveileder Ringerike kommune» følges, herunder soneinndelingene for ulike bryggetyper langs elvene i Hønefoss.

§ 11.1.2 Vann og vassdrag

I vann og vassdrag tillates det ikke utført tiltak jf. pbl. §1-6. Det kan ikke oppføres anlegg eller igangsettes virksomhet som kan gi fare for forurensning.

§ 12 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

§ 12.1 Hensynssoner (pbl. § 11-8 a)

§ 12.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann H110 (Væleren)

I sone H110 er all aktivitet og tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannskilden, ikke tillatt.

Retningslinje til § 12.1.1

Som aktivitet og tiltak innebefattes vegutbygging, masseuttak og planering selv om det måtte være ledd i landbruksnæringen.

§ 12.1.2 Område for grunnvannsforsyning H120

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevann.

§ 12.1.3 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130

Innenfor området angitt som sikringssone H130 skal det ikke oppføres bebyggelse.

§ 12.1.4 Andre sikringssoner H190

Innenfor området angitt som sikringssone H190 skal det ikke oppføres bebyggelse. På Eggemoen gjelder et generelt byggeforbud om å bygge så høyt at det kan komme i konflikt med militære installasjoner. Det tillates ikke etablering av bygg med direkte innsyn til Forsvarets bygninger eller tekniske installasjoner. Generell hensynssone er 100 meter, med tilleggskrav for spesielt utsatte eller kritiske områder. Det er forbud mot etablering av virksomhet som i seg selv kan utgjøre en trussel for Forsvaret. Det tillates ikke etablering av virksomhet som er spesielt sensitiv i forhold til Forsvarets virksomhet.

§ 12.2 Faresoner (pbl. §§ 11-8 a og 28-1)

§ 12.2.1 Ras- og skredfare H310

Innenfor områder angitt som hensynssone H310 skal det, i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak, redegjøres for nødvendige sikringstiltak av fagkyndig i tråd med byggeteknisk forskrift.

§ 12.2.2 Flomfare H320

Innenfor område angitt som hensynssone H320 skal det, i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak, redegjøres for nødvendige sikringstiltak, av fagkyndig i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

§ 12.2.3 Skytebane H360

Sikkerhetssoner skal avgrenses jf. forskrift om anlegg av, kontroll med og godkjenning av sivile skytebaner.

§ 12.2.4 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370

Innenfor område angitt som hensynssone (H370) må eventuelle bygninger etableres med avstander til kraftledningen, slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103), forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

§ 12.2.5 Krav vedrørende infrastruktur H410

Følgende tiltak som ligger innenfor område for fjernvarmekonsesjon fra NVE av 6. november 2002 etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget:

- Nye og eksisterende bygninger over 1 000 m² bruksareal (BRA),
- Områder med samlet utbygging eller ombygging på over 1 000 m² bruksareal (BRA)

Tilknytningsplikten innebærer ikke at en kunde trenger å kjøpe eller bruke fjernvarme.

§ 12.3 Retningslinjer for sone med angitte særlige hensyn (pbl. §§ 11-8 og 11-9 nr. 6)

§ 12.3.1 Hensyn friluftsliv H530

Innenfor hensynssone H530 bør det, av hensyn til sikring av viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.

§ 12.3.2 Bevaring kulturmiljø H570

Innenfor hensynssone H570 skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.

I plansaker som berører registrerte kulturminner, bør det utføres en kulturhistorisk stedsanalyse som dokumenterer områdekarakter, bebyggelsesstruktur og karakteristiske trekk ved bebyggelsesmønster, høyder og volum.

I plansaker som berører registrerte kulturminner, bør det utarbeides ulike prinsipielle alternativer for vern som en del av planforslaget.

§ 12.3.3 Hensyn mineralressurser H590

Innenfor hensynssone H590 er det forbudt å bygge og/eller anlegge tiltak som ødelegger eller vanskeliggjør fremtidig utnyttelse av mineralforekomster.

§ 12.4 Båndleggingssoner

§ 12.4.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720_N

Områdene er båndlagt etter lov om naturvern og naturmangfoldloven. Tiltak (arbeid, anlegg eller virksomhet) innenfor båndlagte områder skal, før de iverksettes, forelegges til uttalelse for vedkommende myndighet.

§ 12.4.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_N

Bygninger, anlegg og kulturmiljø som er fredet ved vedtak etter kulturminneloven, skal forvaltes iht. bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven, i tillegg til plan- og bygningsloven.

§ 12.4.3 Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Markalova) H735_N

Innenfor Marka kan det kun tillates tiltak som er ledd i tradisjonell landbruksdrift. Øvrige bygge- og anleggstiltak er forbudt. Det tillates ikke oppføring av nye bygg eller fradeling til slikt formål.

I området rundt Ringkollen tillates mindre tiltak som er ledd i videreutvikling av friluftsanleggene. Ved større og vesentlige tiltak kreves planprosess.

Retningslinje til § 12.4.3

Dersom det skal gis dispensasjon for bygge- og anleggstiltak i marka, må saken forelegges fylkesmannen og eventuell annen direkte berørt statlig eller regional myndighet til uttalelse.

Etter vurdering, og dersom overordnet myndighet ikke uttaler seg mot dispensasjon for å utvide hytter i marka, kan det gis dispensasjon. Hytte skal ikke overstige 60 m² BRA. Tilsvarende kan det tillates ett uthus på maksimalt 10 m² BRA. Det kan etter en konkret vurdering tillates at uthusfunksjoner som lagring av blant annet ved og utstyr og toalett, legges inn i hytte.

I de deler av Marka som er tilnærmet uberørt av hytter, tillates det ikke å øke bruksareal eller å endre byggestil.

§ 12.4.4 Båndleggingssone i påvente av ny plan (pbl. §11-8 d)

I båndlagte områder tillates ikke tiltak som kan vanskeliggjøre formålet med båndleggingen. Aktuell myndighet skal gi sitt samtykke før tiltak kan settes i verk.

Båndleggingssone for vedtak etter plan- og bygningsloven H 710_F1-2:

H710_F1: Fellesprosjektet - Ringeriksbanen og E16

Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

H710_F2: Områderegulering Hønefoss

Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**317**	**431**	**0**	**0**	Grunneiendom	GULLAGATEN 38	Ja	556,3	468,7	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
	Nei	Nei	Nei			Nord: 6671273.38 Øst: 570435.29 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			317/431	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			317/431	0
Kart- og delingsforretning				Mottaker	317/431	468.7
				Avgiver	317/518	-468.7

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
159172740	Enebolig		Tatt i bruk	198	0	198
159172759	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	23	23

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Gullagata	38			Nord: 6671273 Øst: 570437 System: EPSG:25832		Grunnkrets 105-Nordsida 2 Postnummerområde 3513-HØNEFOSS Kirkesokn 1-Hønefoss SKOLEKRETS 4-Ullerål Stemmekrets 4-Ullerål Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: H2/132	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
556,3	Nord: 6671273,38008409 Øst: 570435,28999678 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Grensene er ikke koordinatmålt. Arealet er 468,7 m² i henhold til vedlagte målebrev. Godkjent søknad om oppføring av enebolig 24.04.1921. Godkjent søknad om tilbygg til enebolig og oppføring av garasje 09.04.1979. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**317**	**431**	**0**	**0**	Gullagata 38, 3513 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	556.26m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	556.26m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
3305 7	Hønefoss (18.2.1956)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
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 512 og 517 er igangsatt i nærområdet.

Det tas forbehold om feil og mangler.

Kr. 5,- betalt

Byggeanmeldelse.

Til Byggningskommisjonen i Hamaroy
til gulagatan 38

Herved anmeldes, at der paa gaards-nr. ..... bruks-nr. .....

parcel av ..... ved .....

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger 2 Eksemplarer

Bygningens flateindhold Hovedbygning 60.- m.² tilsammen 75.
Uthus ca 15 m.²

Bygningens bestemmelse Beboelseshus

Bygningens høide ca 5 m.

Etagernes antal og høide Kun 1 etasje

Grundens beskaffenhet Grus

Kloak og drainering føres til gate kloak

Fundamentering og kjeldermure betongblokk og 1/2 murstein

Isolation kjørepap og cementpuds

Bygningsmateriale Laftet av 3" plank

...ved Christiania.

175/21

Indredning i kjelderen nei

Indredning paa loft som tegn.

Trappeantal 1

Taktækning cementsten

Antal piper 1

Antal tilhørende ildsteder 7

Trukne røkrør Nei

Særegne konstruktioner Nei

Lokum i uthus

Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc. Nei

Hønefoss den 5-12-21

Eierens navn:

Ivar Engebretsen

Anmelderens navn og adresse:

Kr. Tinglessang

Hønefoss 26

Ansvarshavende:

Idem

Sendes med bilag hr. stadsingeniøren i Hønefoss til uttalelse.

Hønefoss Politikammer 6. desember 1921.

Haustrchsenius

Tilbakesendes hr. politimesteren
Avstanden fra nabo er ikke stor nok,
heller ikke avstanden mellem husene indbyrdes.
Tomten burde desuten først utskilles og gis eget nr. til Gullagd. Ellers kan den nuværende eier komme op i uhelligheter.

Hønefoss stadsingeniørkontor 7/12. 1921
M.B. Löchen

Sendes hr. byggmester Fuglerud. Saken blev behandlet i byggningskommissionens møte den 14 ds
Det blev besluttet, at anmeldelsen blir at tilbakesende anmelderen med paalæg om at utføre forføininger, som av stadsingeniøren i paalægningsskrivelse av 7 ds bygjæres. Intet arbeide paa tomten maa foretas, før anmeldelsen er godkjendt av byggningskommissionen.

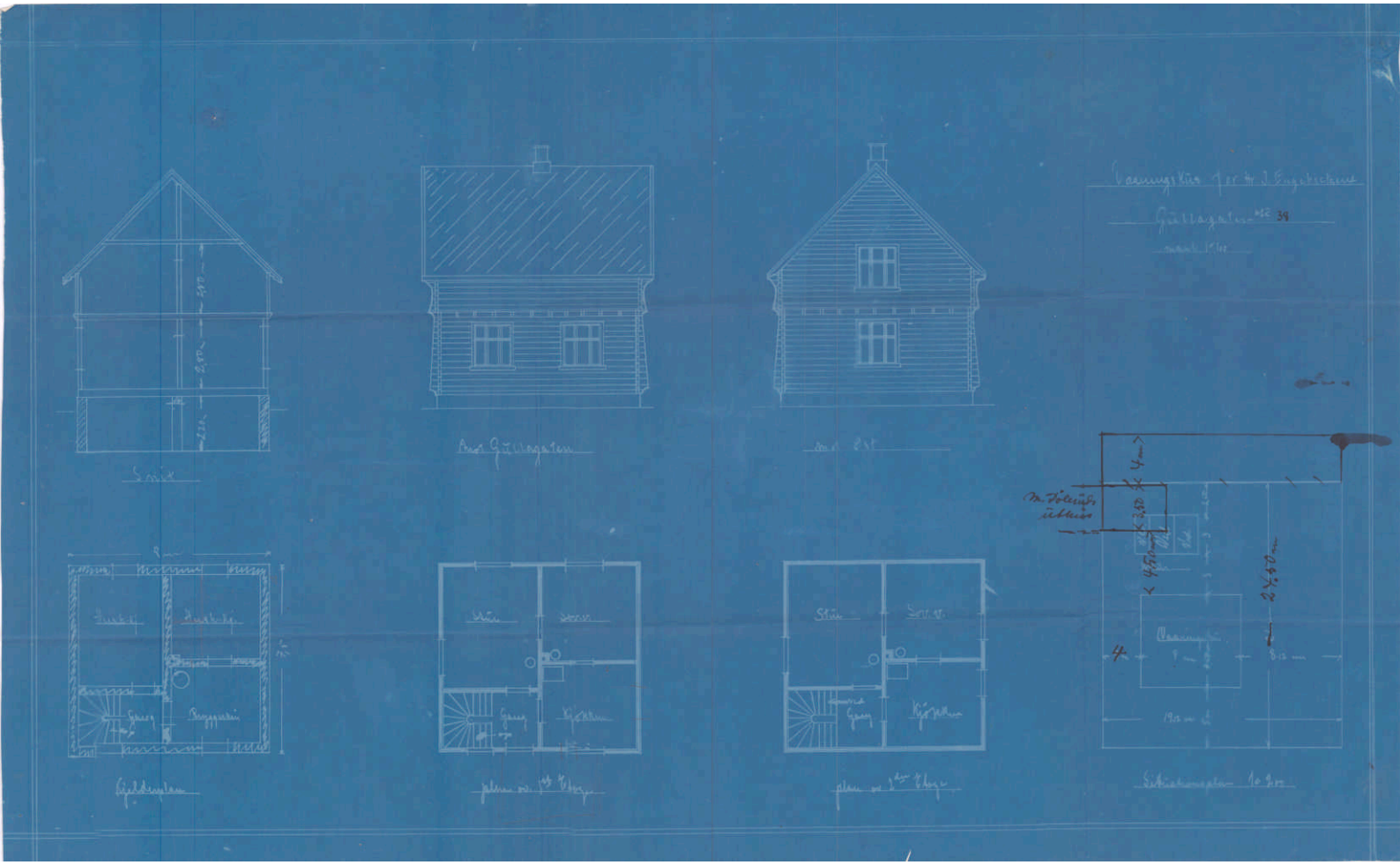
Hønefoss Politikammer den 16 dec 1921
740/21 M
Haustrchsenius

Sendes Byggningskomitéen i Hønefoss til fornyet behandling. De forlangte forandringer er paamerket situationsplan med blått. Eieren og eieren av Paludan gt. 9 er enige om at sette sine tufter indtil hverandre som vist paa situationsplan

Hønefoss den 21/4 22.
Kr. Fuglerud

Undertegnede har herved den 9 ds. fremsat Sagen ber behandlet i byggningskommissionens møte den 22 ds. hvorda telefonisk protokolen.
Byggningskommissionen fandt nu at kunde godta anmeldelsen.
Et sut byggnings følger tilbake
Hønefoss Politikammer den 24 april 1922
Haustvedt

13.



RINGERIKE KOMMUNE

REFERATSAK: 1078/79.

BYGNINGSSJEFEN Rådhuset - Hønefoss, telefon *23 111

Herr Svein Engebretsen
Ludvig Grønvolds vei 4
3500 HØNEFOSS

R. K. jnr. Ark

AK/eif

GULLAGT. 38 - TILBYGG 35 M^2 + GARASJE.

Deres tegninger datert 4/4 d.å.
Bygnings- og reguleringssjefen viser til bygningsrådssak 154/79 og godkjenner søknaden med nye tegninger på følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser som følger derav. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

2. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes byggherren. Han skal ha bygningsloven og byggeforskriftene for hånden og føre daglig tilsyn med arbeidet.

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

RINGERIKE BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN, 9. april 1979.

R.V. Herdlevær
bygn. - og reg. sjef

Ansgar Kristiansen
avd.leder

RINGERIKE BYGNINGSRÅD

Utskrift av møtebok

I møte den 28/3-79 var samtlige av bygningsrådets medlemmer tilstede, untatt:

H. Berge

Som varamann møtte: A. Haukedalen

Som saksbehandler møtte: Avd.leder Ansgar Kristiansen.

SAK: 154/79.

Gnr.: Bnr.: Gatenavn og nr.: Gullagt. 38 Pars.:

Anmelderens navn og adr.: Svein Engebretsen, Ludv. Grønvolds vei 4, HØNEFOSS.

Byggherrens navn og adr.: " " " " "

Ansvarshavendes navn og adr.:

Arbeidets art: tilbygg

Bygningens art: bolighus + garasje Antall etasjer: 1½

Grunnflate: 35 m2 Materialer: tre

Anmeldelsen ledsages av følgende dokumenter og bilag:

anmeldelsestegninger - nabovarsel - situasjonskart.

Utskrift av møtebok sammen med approberte tegninger sendes til anmelderen. Utskrift av møtebok sendes kommuneingeniør, E-verksbestyrer og

Generelle anmerkninger:

Eiendommen som ønsket tilbygget ligger til Gullagt. 38 og er bebygget med et 1½ etasjes hus på 62 m2.
Utvidelsen gjelder stue og vindfang.
Da vinduene i tilbygget har en annen form og utseende enn vinduene i eksisterende bygg fremmes saken for bygningsrådet uten innstilling.

VEDTAK: Bygningsrådet har intet å bemerke til selve tilbygget, men vinduenes form og utseende må omarbeides slik at de står i stil med hovedhuset.

Rett utskrift:

Ingebjørg Flatin

Ingebjørg Flatin.

RINGERIKE KOMMUNE

Utskrift av møtebok

for RINGERIKE BYGNINGSRÅD

i møte den 17/8-83

Av 7 medlemmer var 7 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Saksbehandler: Ing. Bjørn Småbråten.

SAK: 548.

SVEIN ENGEBRETSEN - GARASJE.

SAKSDOKUMENTER:

1. Utskrift av bygningsrådets møtebok sak 145/79.
2. Brev datert 12.07.83 fra bygnings- og reguleringssjefen til Nic. Dølerud, Paludansgt. 5.
3. Brev datert 13.07.83 fra Nic. Dølerud.
4. Brev datert 18.07.83 fra Nic. Dølerud.

ORIENTERING:

I møte den 28.03.79 sak 154 behandlet bygningsrådet byggemelding fra Svein Engebretsen for ombygging og tilbygg til bolighuset i Gullagata 38, samt for ny garasje på samme eiendom. Byggearbeidene har siden pågått i huseierens egen regi. Bygging av garasje ble igangsatt i begynnelsen av juli d.å.

Det viste seg da at nærmeste nabo, Nic. Dølerud ikke var klar over at garasjen innebar riving av del av felles uthusbygning, og at den både var forutsatt å skulle ha en møneretning 90° snudd i forhold til gjenværende uthus og at den i tillegg skulle ha et fremspring i forhold til det samme uthuset.
Kfr. brev av 13.07.83 og 18.07.83.

Ellers skal opplyses at byggearbeidet ble stoppet av bygnings- og reguleringssjefen fredag den 12.08.83 i påvente av bygningsrådets befaring den 17.08.83.

På dette tidspunkt var det gjort klart for støping av fundamenter. Reisverk var ikke påbegynt.

Ved befaringen møtte både Svein Engebretsen og Nic. Dølerud som begge redegjorde for sitt syn på saken.

VEDTAK:

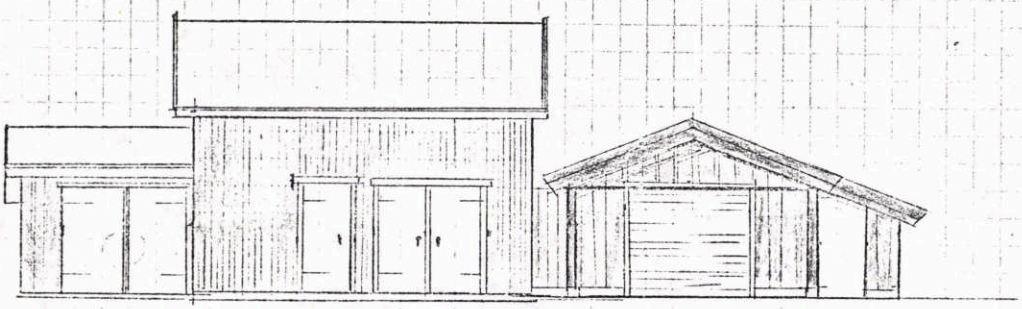
Bjarne Mogenstad fremmet forslag om at Nic. Døleruds protest skulle tas til følge, og møneretningen snus 90° i forhold til søknaden.

Leif Moløkken fremmet forslag om at protesten skulle avvises, og søknaden godkjennes. Dette delvis under henvisning at materialer og utførelse burde stå i forhold til det ombygde bolighuset.

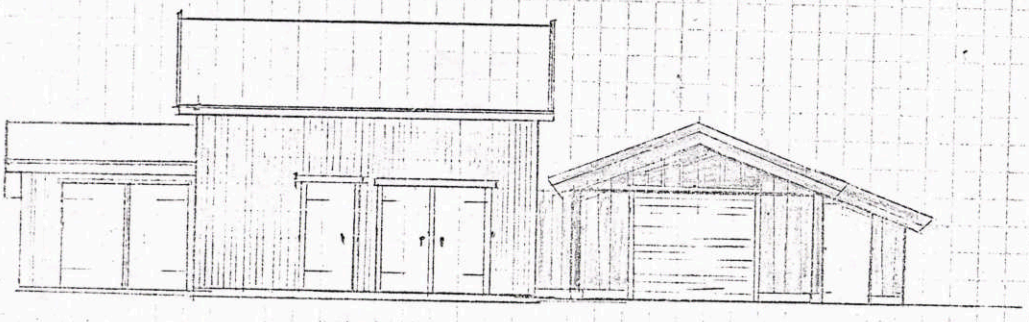
Ved alternativ avstemming ble Leif Moløkkens forslag vedtatt med 4 mot 3 stemmer

Klagerett: Se vedlegg.

Rett utskrift:



M - 1:100

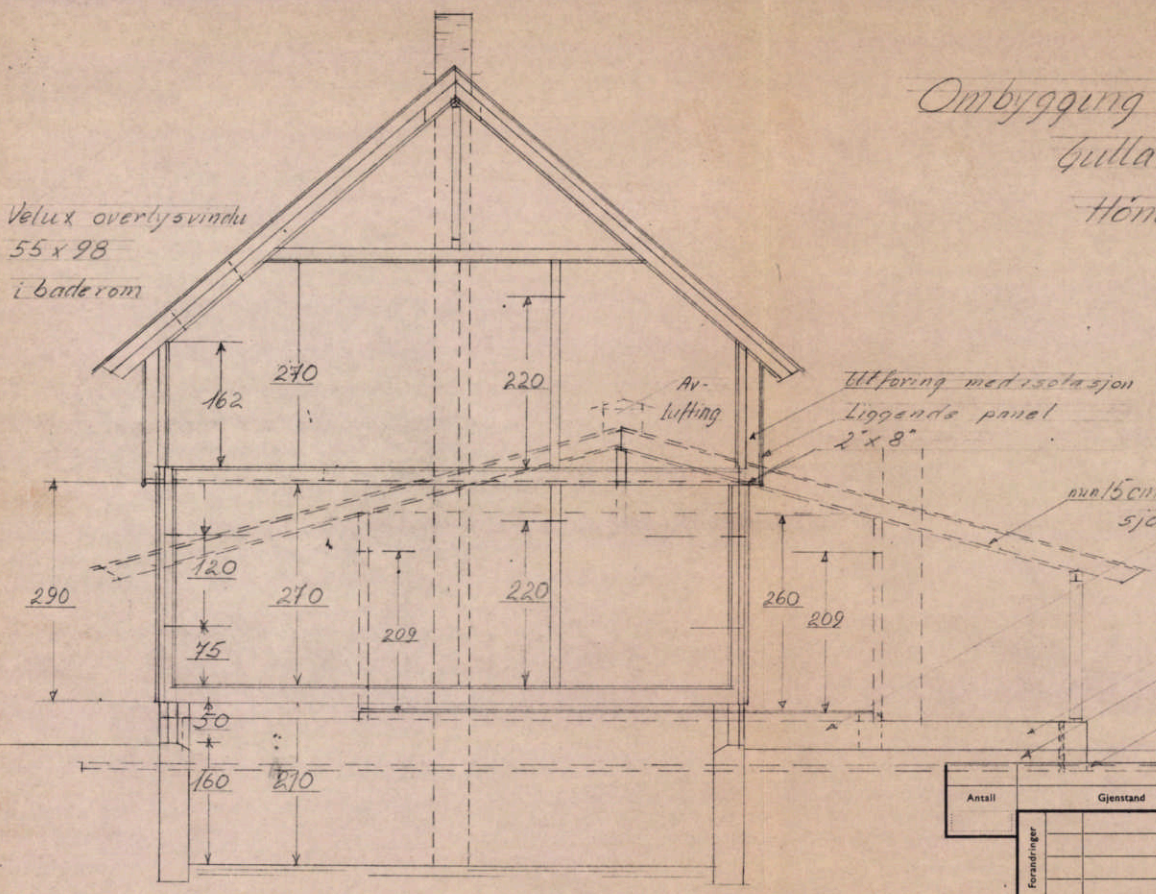


Skisse fremlagt for meg etter anmodning overfor Engebretsen.
Her vil bli altfor mange vikler og brytninger og det gjenstående
uthus vil bli stående og " ruve"

N.D.

M - 1:100

Ombygging av Gulla gt 38 Hønefoss



Snitt

Stipl snitt tilbygg

Antall	Gjenstand	Nr.	Modell nr.	Matr.	Anm.
Forandringer			Forandringer		

Snitt

Målestokk: 1:50

Tegn. 9/6 12/3-79

Trac.:

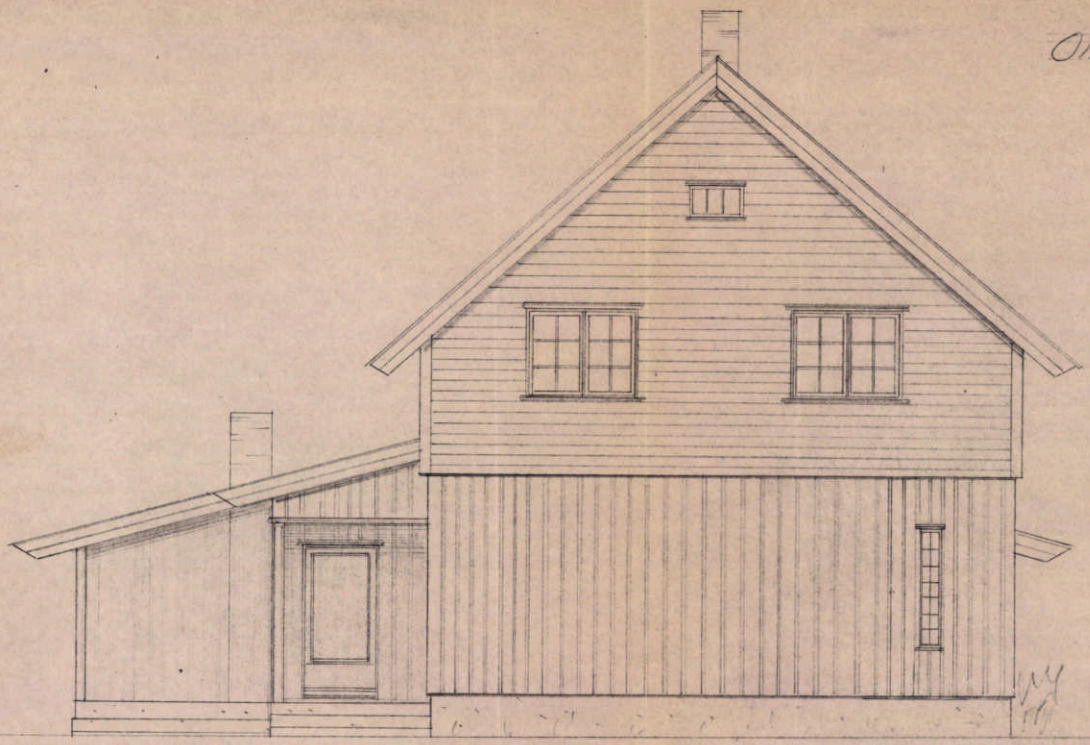
Kfr.:

Erstatning for:

Erstattet av:

A/S Follum Fabrikker
Hønefoss

Ombygging av
Gulla gt 38
Hønefoss



154/79

Fasade mot vest

Antall	Gjenstand	Nr.	Modell nr.	Mått.	Anm.

Forandringer | Forandringer

Fasade mot vest

Målestokk: 1:50

Tegn.: 12/3 79

Trac.:

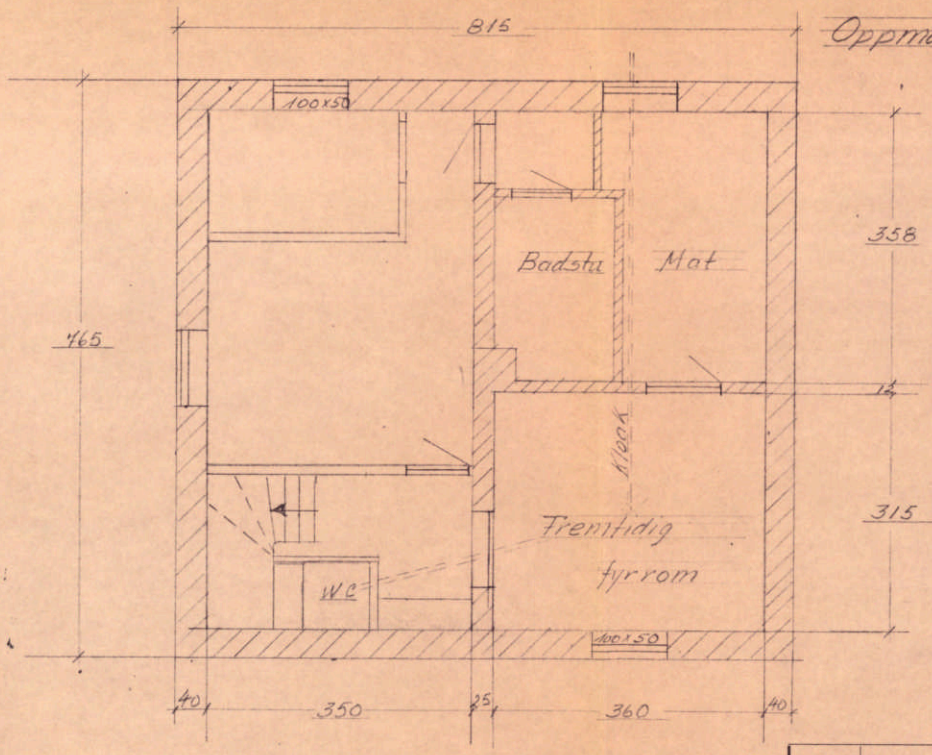
Kfr.:

Erstatning for:

A/S Follum Fabrikker
Hønefoss

Erstattet av:

A.s Tørrkopi. A 3. 500. 10-67. Sentrum Trykkeri.



Plan kjeller

Oppmålingstegning

Gulla gl. 38

Hønefoss

Antall	Gjenstand	Nr.	Modell nr.	Matr.	Anm.

Forandringer

Forandringer

Plan av kjeller etter oppmåling

Målestokk: 1:50

Tegn.: J-0142-79

Trac.:

Kfr.:

Erstatning for:

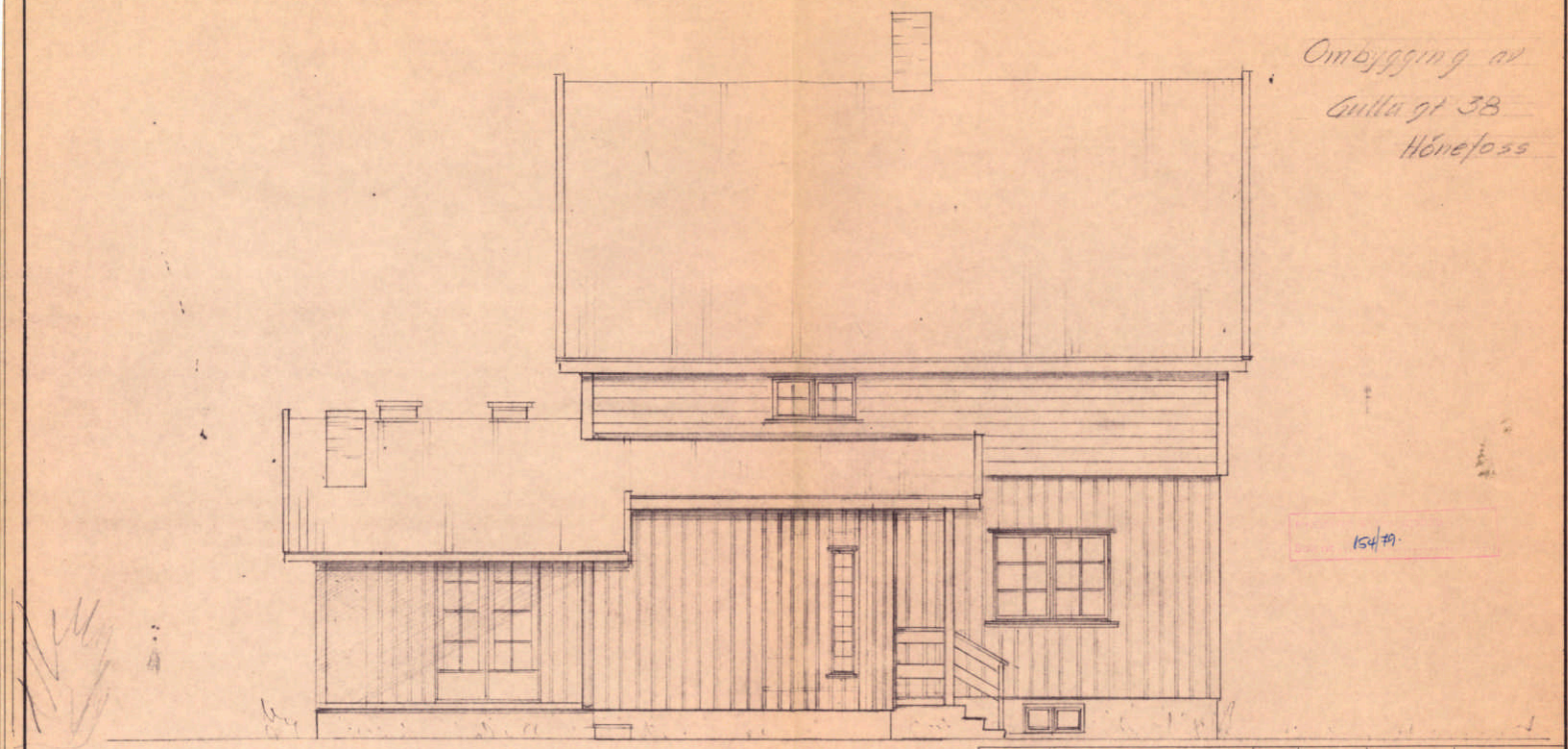
A/S Follum Fabrikker
Hønefoss

Erstattet av:

A.s Tørrkopi. A 3. 500. 10-67. Sentrum Trykkeri.

Ombygging av
Gulla gt 38
Hønefoss

154/79



Fasade mot nord

Antall	Gjenstand	Nr.	Modell nr.	Mætr.	Anm.

Forandringer		Forandringer	

Fasade mot nord

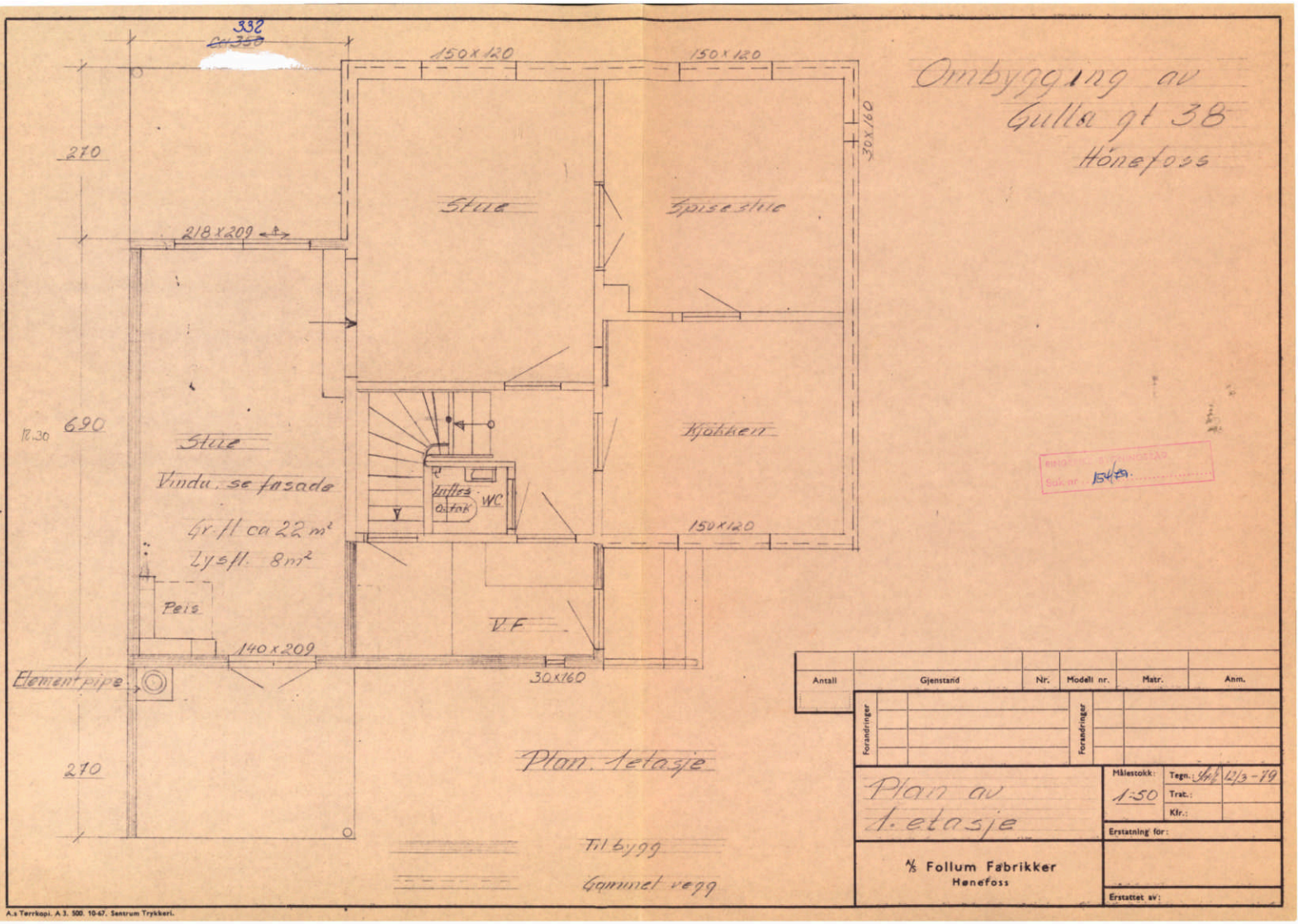
Målestokk: 1:50 | Tegn.: 9h2 12/3-79 | Trac.: | Kfr.:

Erstatning for:

Erstattet av:

A/S Follum Fabrikker
Hønefoss

A.s Tørrkopi. A 3. 500. 10-67. Sentrum Trykkeri.



Ombygging av Gulla gt 38 Hønefoss

Antall	Gjenstand	Nr.	Modell nr.	Matr.	Anm.
Forandringer			Forandringer		

Plan av 1. etasje

Målestokk: 1:50

Tegn.: 14/2 12/3-79

Trat.:

Klr.:

Erstatning for:

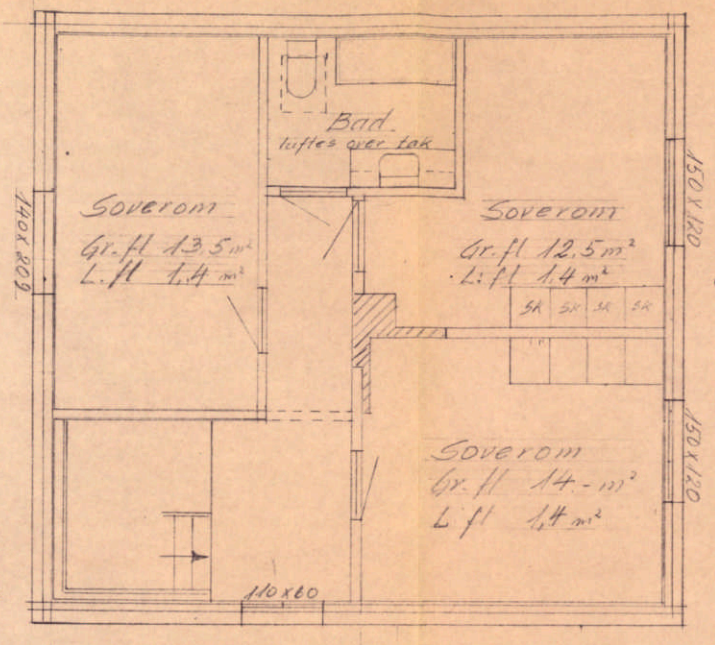
A/S Follum Fabrikker
Hønefoss

Erstattet av:

Gnr. 15 Bnr. 338
Gnr.nr. 1549

A.s Tørrkopi. A 3. 500. 10-67. Sentrum Trykkeri.

Velux overlysvindu 55cm x 98 cm i bad



Ombygging av
Gulla gt 38
Hønefoss

Byggesak nr. 154/79

Plan 2 etasje

Antall	Gjenstand	Nr.	Modell nr.	Mstr.	Anm.

Forandringer

Forandringer

Plan av 2. etasje

Målestokk: 1:50

Tegn. 94/1 12/3-79

Trac.:

Kfr.:

Erstatning for:

A/S Follum Fabrikker
Hønefoss

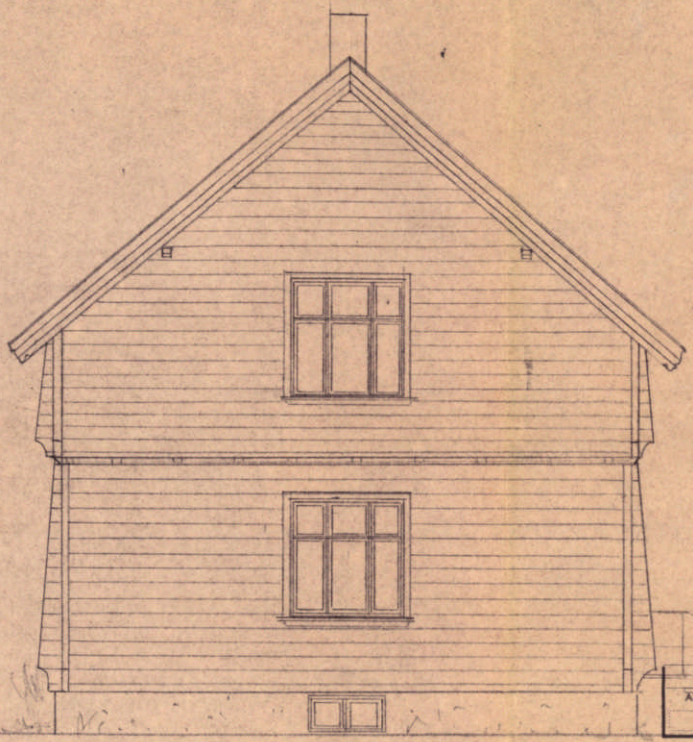
Erstattet av:

A.s Tørrkopi. A 3. 500. 10-67. Sentrum Trykkeri.

Oppmålingstegning

Gulla gt 38

Hønefoss



154/79

Antall	Gjenstand	Nr.	Matr.	Anmerkn.
Forandringer			Forandringer	

Fasade mot øst

Fasade mot öst

Målestokk: 1:50

Tegn. 4/8 20/4-79

Trac.

Klr.

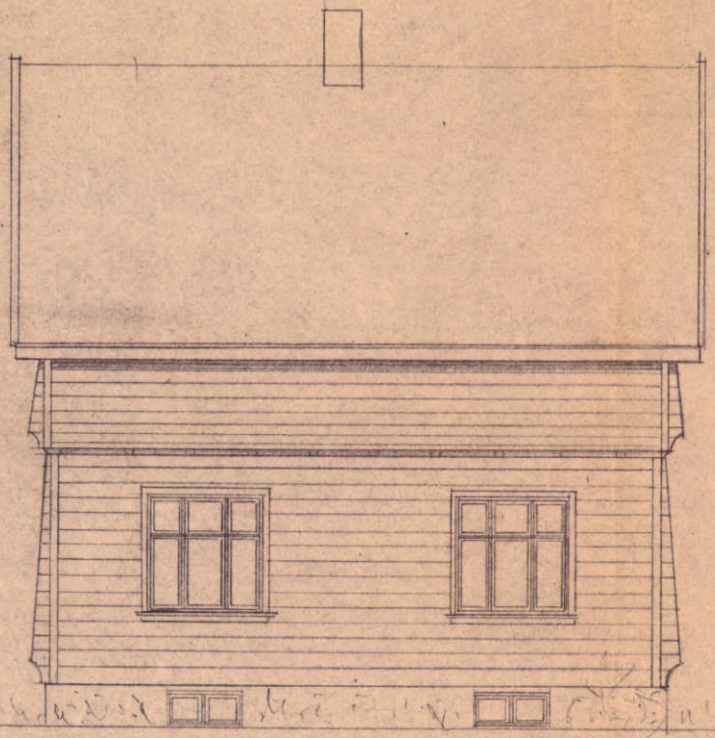
Erstatning for:

⅛ Follum Fabrikker
Høneloss

Erstattet av:

Océ - van der Grinten A.S 500-1-75 Gjøvik 3637/2

Oppmålingstegning
Gulltn gt 38
Hönefoss



Fasade mot syd

Antall	Gjenstand	Nr.	Matr.	Anmerkn.
Forandringer			Forandringer	

Fasade mot syd

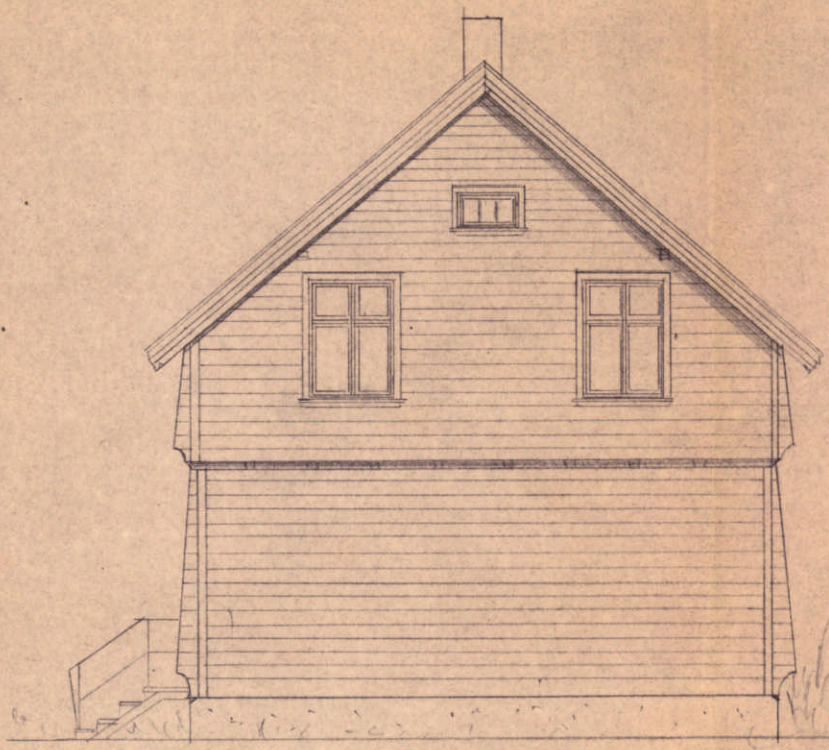
Målestokk: 1:50
Tegn. 20/2-79
Trac.
Kfr.
Erstatning for:

⅛ Follum Fabrikker
Hönefoss

Erstattet av:

Oce - van der Grinten A.S 500-1-75 Gjøstein 36373

Oppmålingstegning
Gutta gt. 38
Hønefoss



1549

Fasade mot vest

Antall	Gjenstand	Nr.	Matr.	Anmerkn.
Forandringer			Forandringer	

Fasade mot vest

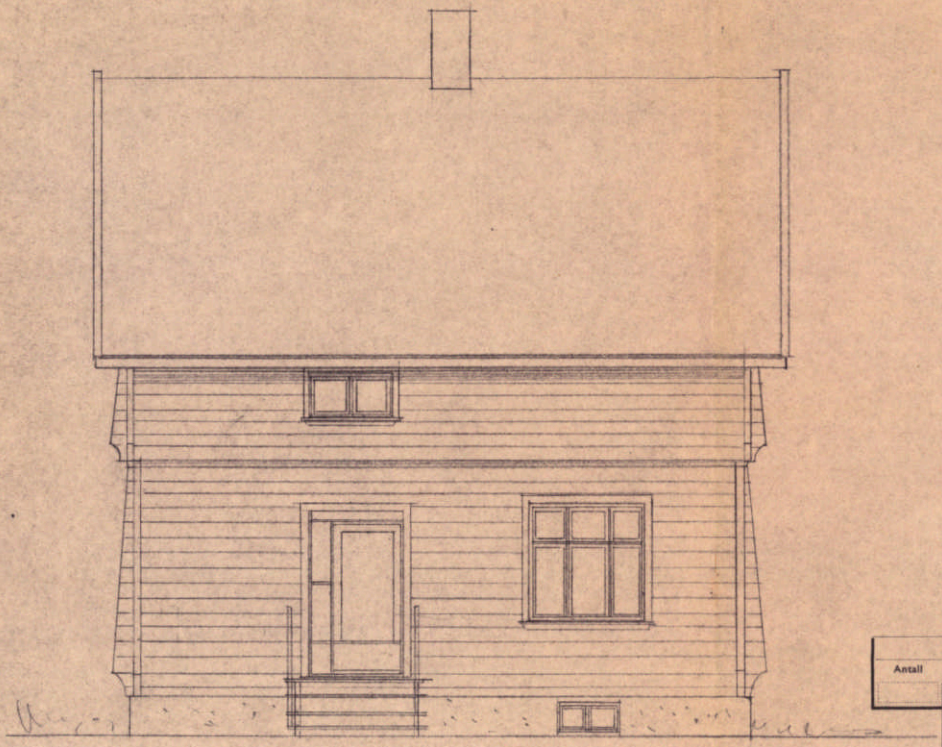
Målestokk: 1:50
Tegn. 16.6.20.12-79
Trac.
Kfr.
Erstatning for:

A/S Follum Fabrikker
Hønefoss

Erstattet av:

Océ - van der Grinten A.S 300-1-75 Gjestein 36373

Oppmålingstegning
Gulla gl 38
Hönefoss



Fasade mot nord

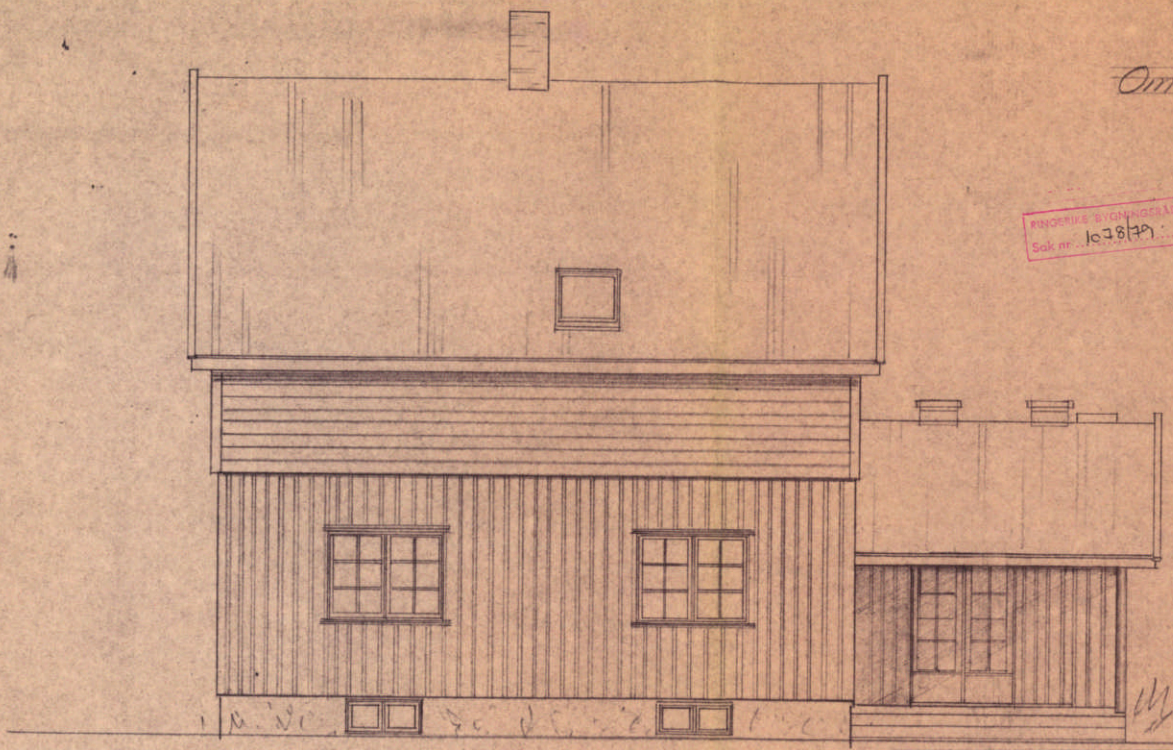
Antall	Gjenstand	Nr.	Matr.	Anmerkn.
Forandringer			Forandringer	

Fasade mot nord	Målestokk: 1:50	Tegn. 20/2-79
		Trac.
		Klr.
		Erstatning for:
A/S Follum Fabrikker Hönefoss		Erstattet av:

Oce - van der Grinten A.S 800-1-75 Gjestein 38373

Ombygging av
Gulla gt 38
Hønefoss

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 1078/79



Fasade mot syd

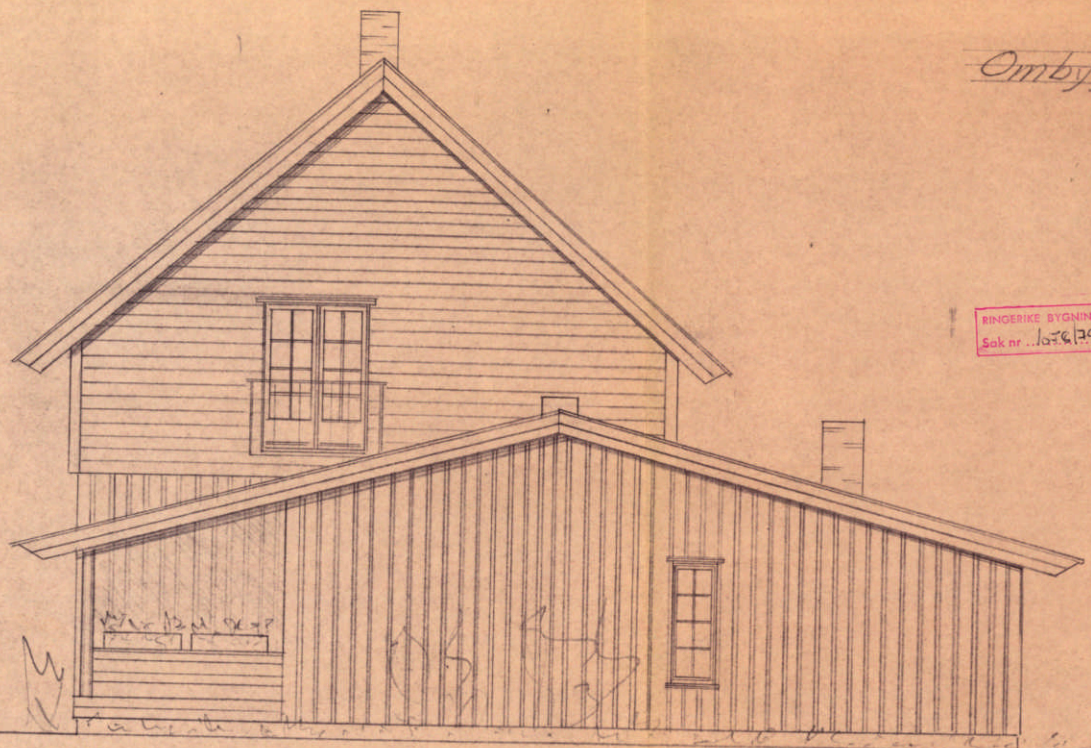
Antall	Gjenstand	Nr.	Modal nr.	Matr.	Anm.
Forandringer		Forandringer			

Fasade mot syd	Målestokk: 1:50	Tegn.: 12/3-79
	Trac.:	
	Kfr.:	
	Erstatning for:	
½ Follum Fabrikker Hønefoss	Tegn. 4/4-79.	
	Erstattet av:	

A/s Terrkopi. 1000. A3. 1 - 57. Villco.

Ombygging av
Gulla gt 38
Hønefoss

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Søk nr 1076/79



Fasade mot øst

Antall	Gjenstand	Nr.	Modell nr.	Matr.	Anm.

Forandringer

Forandringer

Fasade mot øst

Målestokk: 1:50

Tegn. 3/4-79

Trac.:

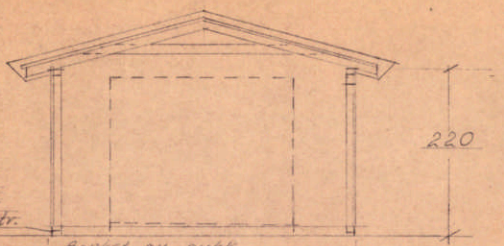
Kfr.:

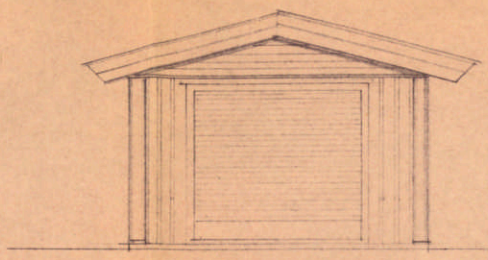
Erstatning for:

A/S Follum Fabrikker
Hønefoss

Tegn 4/4-79.

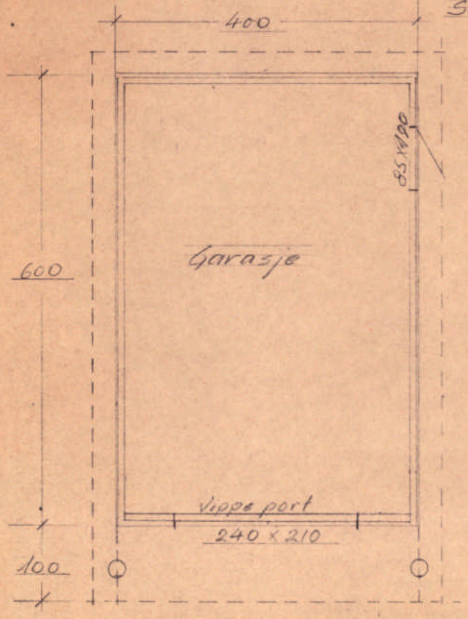
Trillstående garasje
Gulla gt 38
Hønefoss



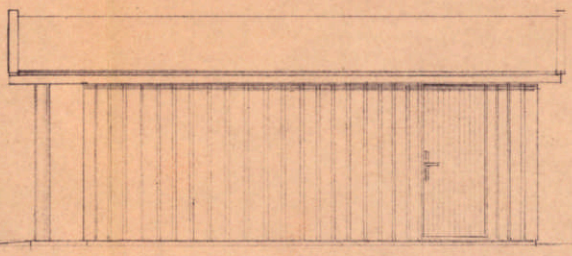


Fasade mot syd

Snitt



Plan



Fasade mot øst

Antall	Gjenstand	Nr.	Modell nr.	Matr.	Anm.

Forandringer

Forandringer

Trillstående garasje

Målestokk: 1:50

Tegn. 14/2 15/3 79

Trac.:

Klr.:

Erstatning for:

⅛ Follum Fabrikker
Hønefoss

Erstattet av:

A.s Tørrkopi. A 3. 500. 10-67. Sentrum Trykkeri.

Du har søkt på: Knr.: 3305 Gnr.: 317 Bnr.: 431 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Gullagata 38
Gatenr:	7500
Kommune:	RINGERIKE
Postkrets:	3513 HØNEFOSS
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:09.02.2026 kl. 15.14

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/251656-1/200 19.03.2015	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2017/1172349-1/200 24.10.2017 09:03	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 2 700 000 Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

	ORG.NR: 988 738 387 Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND ORG.NR: 937 889 275 ELEKTRONISK INNSENDT
2018/1348662-1/200 02.10.2018 21:00	** NEDKVITTERING
	BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: Beløp: NOK 1 700 000
2021/673338-1/200 07.06.2021 11:34	** MASSETRANSPORT
	TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 988 738 387 FRA: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND ORG.NR: 937 889 275 TIL: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND ORG.NR: 937 889 275 ELEKTRONISK INNSENDT
2018/1366008-1/200 04.10.2018 21:00	PANTEDOKUMENT
	Beløp: NOK 392 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1915/900297-1/23 03.08.1915	SKJØNN BEST. OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV
1922/900169-1/23 19.01.1922	BESTEMMELSE OM VEG

GRUNNDATA

907171-1/23		OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930
2020/903018-1/200	01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0605 GNR: 317 BNR: 431
2024/885805-1/200	01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3007 GNR: 317 BNR: 431

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

RINGERIKE KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	317	Bnr.	431	Fnr.		Snr.	

Adresse	Gullagata 38, 3513 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	172

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	132

Kommentar til vann og avløp	*Nye eiere må informeres om eventuell endring i forskudd. Vi beregner i gjennomsnitt 50 m^3 per pers per år. **Vannpriser 2026:** Pr. m^3: kr. 35,20,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr 1402,- per år. **Avløpspriser 2026:** Pr. m^3: 62,89,- + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr. 2471,- per år. Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. Ringerike kommune tar forbehold om påløpte ikke fakturerte krav for vann- og avløpsavgifter. Vannmåler skal avleses og signert avlesning vedlegges overtagelsesprotokoll.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

SEPTIKTANK

	Ja	Nei
Septiktank		x

Størrelse på septiktank (m^3)	

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

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt, pr. år	Kr. 3690,-

Kommentar til eiendomsskatt	Det tas forbehold om at bestemmelser om skattesats og eventuelle fritaksbestemmelser og bunnfradrag kan endres for hvert skatteår.

ANNET

Skyldig beløp	Kr. 0,- (+ evt. renter og gebyrer)

Kommentar	Ringerike kommune foretar ikke mellomregning mellom selger og kjøper. Dette må gjøres opp personlig mellom partene, eller det kan gjøres opp via megler.

Dato: 23.02.2026.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	317	Bnr.	431	Fnr.		Snr.	

Adresse	Gullagata 38, 3513 HØNEFOSS

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	x	
Avløp	x	
Vei	x	

Kommentar	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.

Ringerike kommune

Dato: 23.02.2026.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

E-post: postmottak@ringerike.kommune.no
Hjemmeside: www.ringerike.kommune.no

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

23.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**317**	B.Nr;	**431**	F.Nr;		S.Nr:	
Adresse:	Gullagata 38						

	JA	**NEI**
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	**Ja**	
Dato for siste tilsyn:	**02.02.2017**	
Foreligger det avvik fra feiervesenet:		**Nei**
Dato for siste feiing:	***04.11.2020***	

Antall Skorsteiner:2
Antall Ildsted:3

Merknader/Anmerkninger:

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 565.00.u/mva.pr skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:.23.02.2026

Skatteetaten

Dato
23.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3305 RINGERIKE

Gnr 317 Bnr 431 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Gullagata 38, 3513 HØNEFOSS

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 986 712
Som sekundærbolig:	kr 3 946 846

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Gullagata 38

Nabolaget Nordsiden - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Ullerål skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Benterud skole (1-7 kl.) 364 elever, 25 klasser	7 min 2.8 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	21 min 1.8 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 16 klasser	6 min 3.6 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	18 min 1.5 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	6 min 2.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Hønengata	7 min
P-plass Torvgata 8 - Ringerike komm...	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gullagata Linje 103, 113, 228, 232	5 min 0.4 km
Hønefoss stasjon Linje F4	19 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	58 min

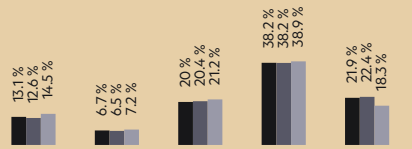
BARNEHAGER

Ullerål barnehage (1-5 år) 30 barn	17 min 1.4 km
Hønefoss barnehage (1-5 år) 116 barn	17 min 1.5 km
Espira Hovsmarka barnehage (1-5 år) 80 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hønengaten	6 min
Kiwi Hønengata	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordsiden	1 456	703
Hønefoss	16 880	9 053
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Vesterntangen	14 min
Ulleråll skole ballbinge	15 min
Sporty24 Hønefoss Express	11 min
Sporty24 Hønefoss	14 min

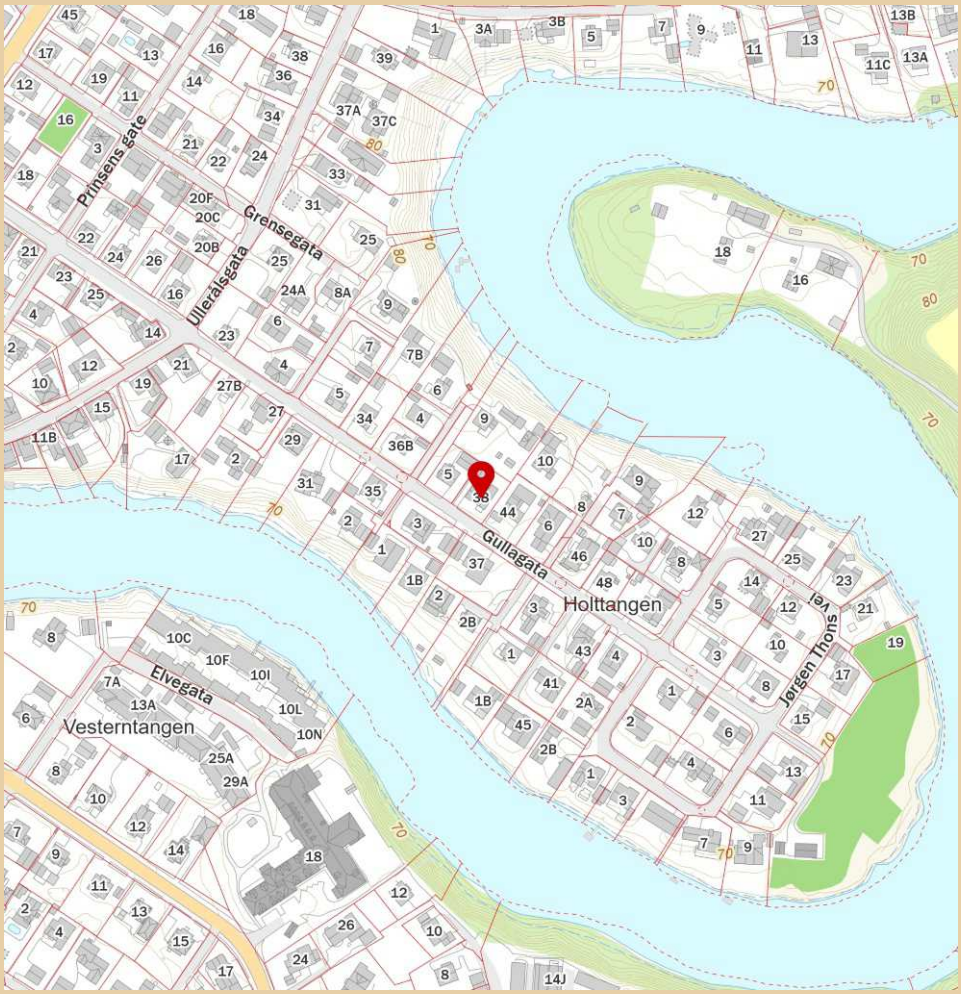
Gateparkering
Lett 84/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 77/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 77/100



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 2026

Gullagata 38

Nabolaget Nordsiden - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Ulleråll skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Benterud skole (1-7 kl.) 364 elever, 25 klasser	7 min 2.8 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	21 min 1.8 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 16 klasser	6 min 3.6 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	18 min 1.5 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	6 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gullagata Linje 103, 113, 228, 232	5 min 0.4 km
Hønefoss stasjon Linje F4	19 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	58 min

BARNEHAGER

Ulleråll barnehage (1-5 år) 30 barn	17 min 1.4 km
Hønefoss barnehage (1-5 år) 116 barn	17 min 1.5 km
Espira Hovsmarka barnehage (1-5 år... 80 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hønengaten	6 min
Kiwi Hønengata	10 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 2026

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	17 min
Vitusapotek Hønefoss	12 min
Kuben Vinmonopol	18 min

SPORT

Vesterntangen	14 min
Ullerål skole ballbinge	15 min
Sporty24 Hønefoss Express	11 min
Sporty24 Hønefoss	14 min

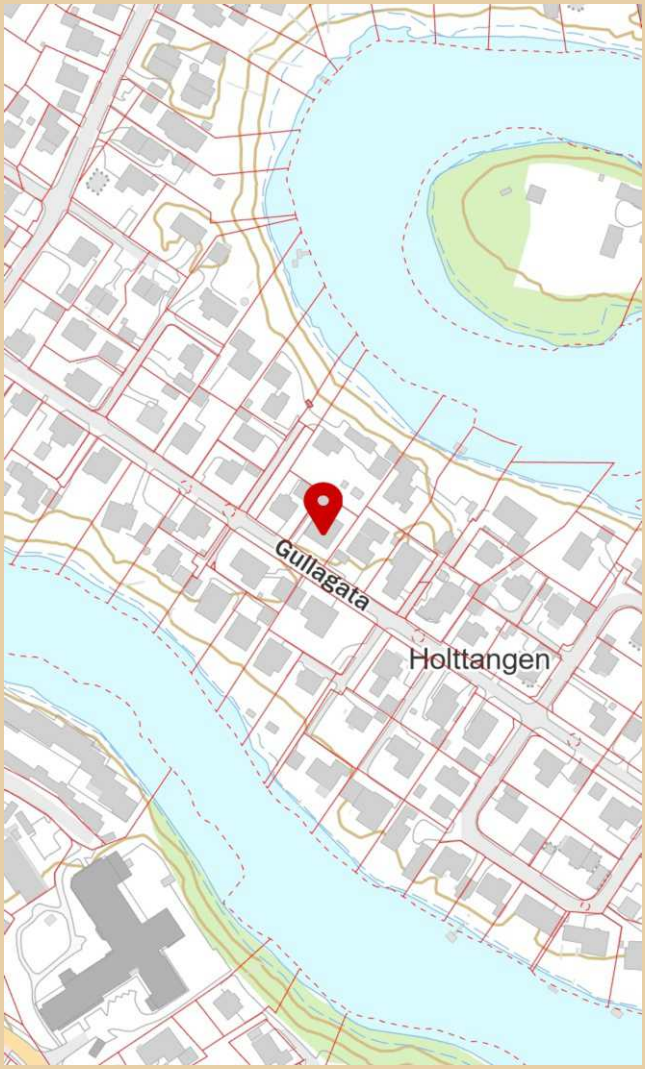
Gateparkering
Lett 84/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 77/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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 2026

Gullagata 38

Nabolaget Nordsiden - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Ulleråll skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km	
Benterud skole (1-7 kl.) 364 elever, 25 klasser	7 min 2.8 km	
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	21 min 1.8 km	
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 16 klasser	6 min 3.6 km	
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	18 min 1.5 km	
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	6 min 2.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Gullagata Linje 103, 113, 228, 232	5 min 0.4 km	
Hønefoss stasjon Linje F4	19 min 1.6 km	
Oslo Gardermoen	58 min	

BARNEHAGER

Ulleråll barnehage (1-5 år) 30 barn	17 min 1.4 km	
Hønefoss barnehage (1-5 år) 116 barn	17 min 1.5 km	
Espira Hovsmarka barnehage (1-5 år... 80 barn	21 min 1.8 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hønengaten	6 min
Kiwi Hønengata	10 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 2026

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	17 min
Vitusapotek Hønefoss	12 min
Kuben Vinmonopol	18 min

SPORT

Vesterntangen	14 min
Ullerål skole ballbinge	15 min
Sporty24 Hønefoss Express	11 min
Sporty24 Hønefoss	14 min

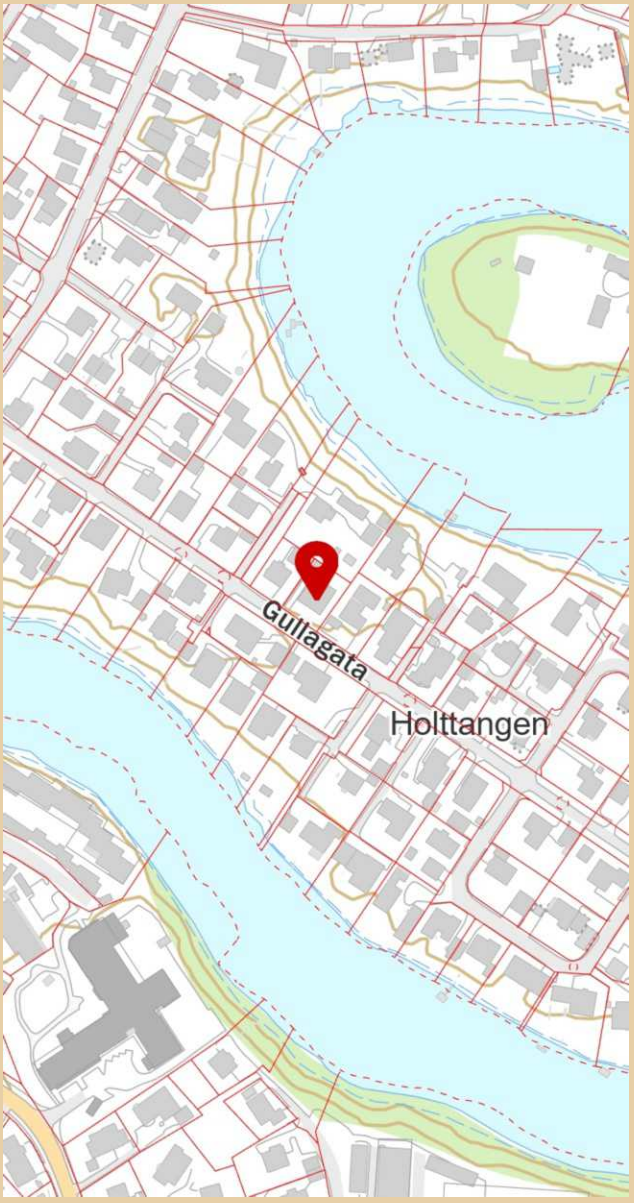
Gateparkering
Lett 84/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 77/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- 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 2026

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:
Gullagata 38, 3513 Hønefoss
Gnr. 317, Bnr. 431, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
40260027

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Ole Eirik Thunshelle

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 907 69 275

E-post: ole.eirik.thunshelle@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.
