PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

HENGSLEVEIEN 26

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

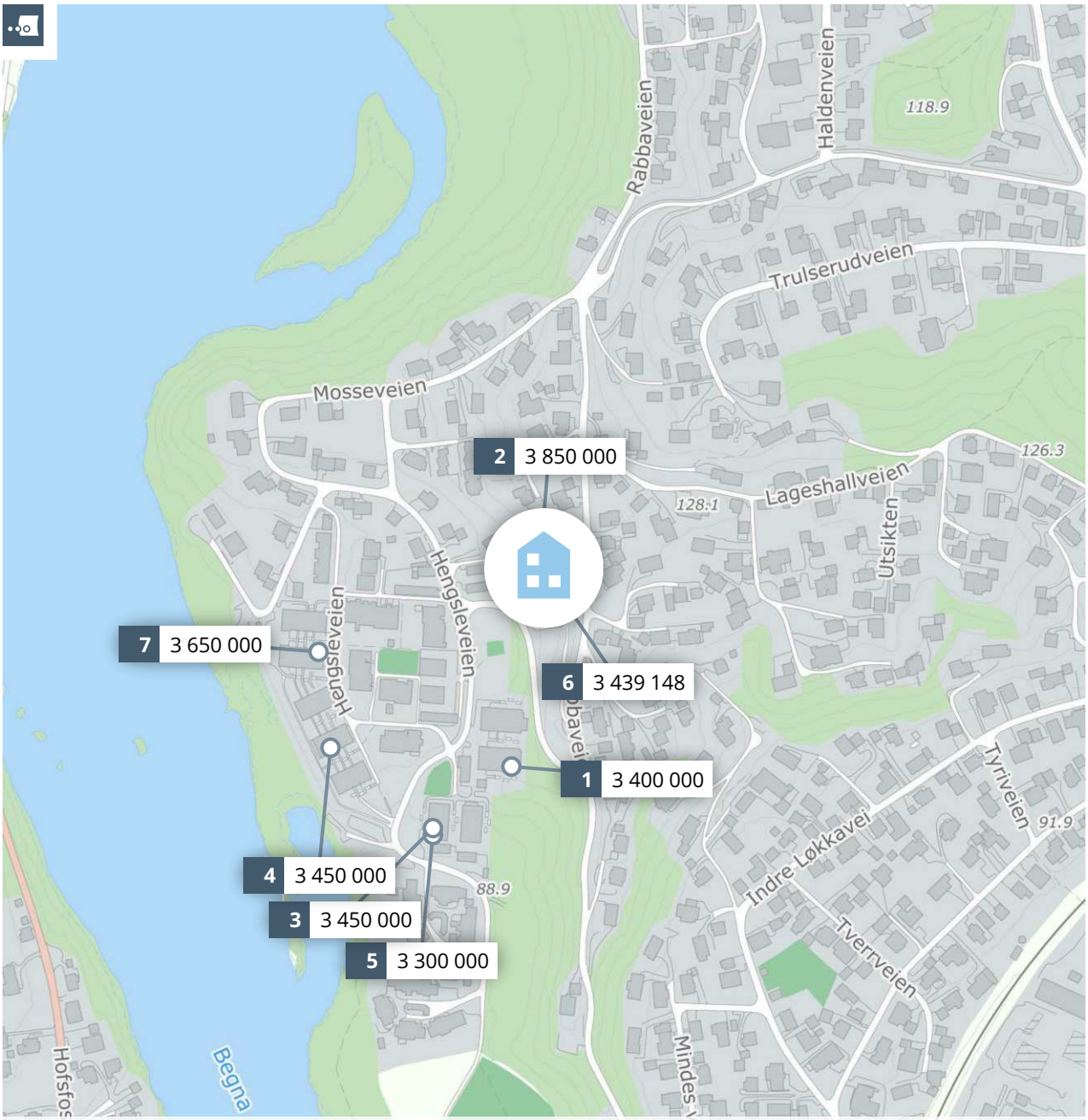
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HENGSLEVEIEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 29.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ole Eirik Thunshelle.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hengsleveien 26, 3515 HØNEFOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 86 BNR 572 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3305
RINGERIKE GRUNNKRETS HENGSLE

Verdivurdert til
3 650 000

120 000	3 770 000	31 417
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	- m²	- m²	65 m²	- m²	- m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	963
Formue	-
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hengsleveien 78				02.07.2024	3 350 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**35 052**
	97 m²	1976	4. etg	3 sov						
2	Hengsleveien 34				08.06.2023	3 800 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**34 071**
	113 m²	1975	3. etg	2 sov						
3	Hengsleveien 90				25.06.2025	3 100 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**32 547**
	106 m²	1980	2. etg	3 sov						
4	Hengsleveien 119				25.02.2025	3 400 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**32 547**
	106 m²	1979	2. etg	3 sov						
5	Hengsleveien 92				02.05.2025	3 350 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**31 132**
	106 m²	1980	2. etg	3 sov						
6	Hengsleveien 32				11.11.2022	3 450 000	**3 300 000**	139 148	3 439 148	**29 648**
	116 m²	1977	4. etg	2 sov						
7	Hengsleveien 77				09.05.2023	3 750 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**31 739**
	115 m²	1978	4. etg	3 sov						

Privatmegleren, ved Ole Eirik Thunshelle ønsker velkommen til Hengsleveien 26!

Her får du en pent påkostet 4-romsleilighet på Hengsle med familievennlig planløsning, delikate farge- og material-valg, samt en innbydende standard. Terrasse leiligheten byr på gode solforhold og her kan du nyte mang en solnedgang i retning mot elva frem til ca. 21:30 på sommerstid.
Et rolig og barnevennlig område som har gangavstand til sentrum via grønomtåder og Hønefossen.

Kort fortalt:
-Delikat åpen kjøkkenløsning fra 2018
-Romslig stue
-Vestvendt terrasse på hele 49 kvm med gode sol og utsiktsforhold.

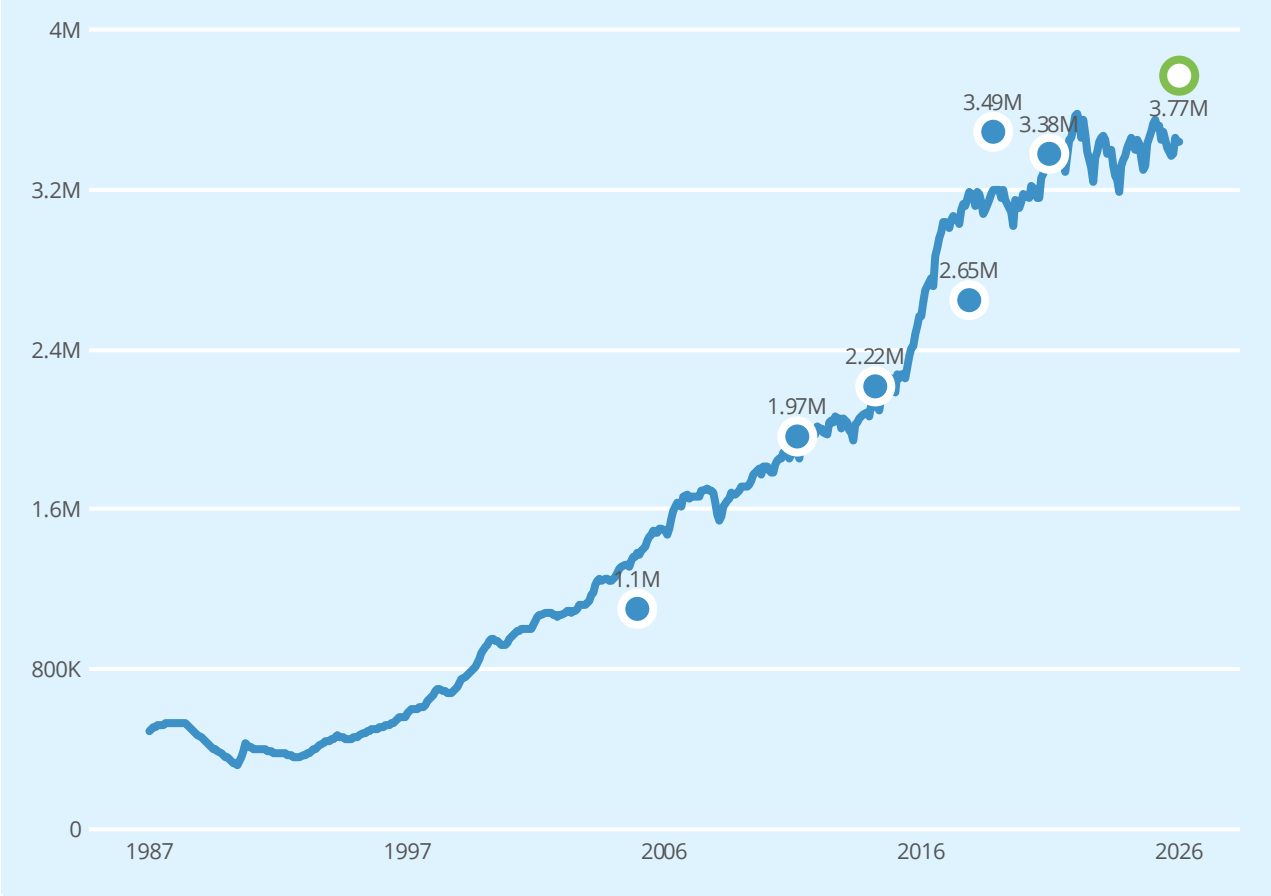
-Oppgradert bad 2018 og 2026
-Eget vaskerom
-3 soverom
-Parkering i garasjerekke med elbil lader (forslag om renovering)

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.11.2020	30.04.2021	03.06.2021	3 400 000	3 230 000	145 000	3 375 000	3
09.03.2019	19.03.2019	16.05.2019	3 490 000	3 490 000	0	3 490 000	
26.01.2018	06.04.2018	23.04.2018	2 590 000	2 650 000	0	2 650 000	
17.09.2014	09.10.2014	02.02.2015	2 190 000	2 220 000	0	2 220 000	
26.10.2011	14.11.2011	05.12.2011	1 950 000	1 965 000	0	1 965 000	
24.10.2005	11.11.2005	06.12.2005	1 150 000	1 100 000	-	1 100 000	
03.05.1988		03.05.1988	-	700 000	-	700 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Ny membran på terrassen, terrasse dekke og glass rekkverk.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 3515 HØNEFOSS nå

13
leiligheter til salgs

3.4M
3.3M
3.2M
3 120 000 Prisantydning i snitt
3.0M
2.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
116
dager

Leiligheter solgt i 3515 HØNEFOSS siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

2.4M
2 378 000 Prisantydning i snitt
2 353 000 Salgspris i snitt
2.3M

Solgt i snitt i løpet av
65
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

42 416 RINGERIKE kommune i snitt siste 6 mnd

36 604 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

31 417 Hengsleveien 26 Totalpris 3 770 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40260057

Selger 1 navn
Frederikke C Ullern

Gateadresse
Hengsleveien 26

Poststed	Postnr
HØNEFOSS	3515

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 1341301

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: 40260057

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Malt gulvet på badet x3 og vaskerommet x2 med TreStjerner Sigural epoxy

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2021- lekkasje fra sluk fra terrassen til naboen som kom inn fra taket på kjøkkenet. Jobben ble utført av fagmann og dekt av naboen direkte. Husforsikringen har blitt oppgradert siden den gang og blir i dag dekket ved en slik type skade.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hatt tilfeller av mus. Det er en løpende kontrakt med Pelias som har satt opp flere slagfeller utvendig ved muren i denne leilighets komplekset. Dem har også utført tettning inne i leiligheten.

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: Nei

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

Beskrivelse: Ladeboks i garasjen. Ikke vært i bruk i min botid (har ikke elbil)

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40260057

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny membran, overbygg og terrasse
Arbeid utført av	Ola-Marius Hovdegard

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

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

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: 40260057

Tilleggskommentar

Eldre garasje anlegg, forslag om renovering av garasjeanlegg , styret har innhentet to tilbud som eierne skal stemme over

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: 40260057

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frederikke C. Ullern	0e4571ed1e6596a37534b41cac31268d31687187	23.03.2026 17:08:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40260057

- 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

PRIVATMEGLEREN

Asle Johansen

3513 HØNEFOSS

Oppdragsnr.	Vår dato
40260057	18.03.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Hengsleveien 26, 3515 HØNEFOSS
Hjemmelshaver(e):	Frederikke C Ullern
Eiendom:	gnr. 86, bnr. 572 i Ringerike

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Renommé

Ole Eirik Thunshelle
Eiendomsmegler MNEF / Partner

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 86, bnr. 572 i Ringerike
Adresse: Hengsleveien 26, 3515 HØNEFOSS
Onr. 40260057

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 963,-

Felleskostnader inkluderer Forsikring, regnskapsføring, skadedyravtale og div avsetn til vedlikehold

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 963,-

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Fremtind Forsikring AS Polisenr 6990418 Forfall 12.11.2025 Betalt 87.518,-

Andel felles gjeld kr. 120.221,60 pr 31.12.2025
Långiver / lånenr. Sparebank 1 Ringerike Hadeland, 2280.90.98072
Lånets totale saldo 601.108 pr 31.12.2025
Lånetype Annuitet Antall terminer årlig : 4
Årlig rentesats 8,78% pr 2.3.2026
Dato siste termin 1.9.2035

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Foreslått utbedring av garasjer.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Evt. andre gebyrer	Kr	0
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Shawn Sirwan
Adresse:	Færdenveien 52, 3514 Hønefoss
Telefon:	45638178
Fax:	
E-post:	shvanski@hotmail.com

Send svar til: ole.eirik.thunshelle@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 20.03.2026/Hønefoss

Asle Johansen

Forretningsførers stempel/underskrift

VEDTEKTER
FOR SAMEIET HENGSLEVEIEN 20-38

Vedtatt i sameiermøte
den 30.10.2014
endret 07.03.2019

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hengsleveien 20-38. Sameiet består av følgende 10 boligenheter:

Leilighet 20
Leilighet 22
Leilighet 24
Leilighet 26
Leilighet 28
Leilighet 30
Leilighet 32
Leilighet 34
Leilighet 36
Leilighet 38

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

3. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader og forsikringer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hvert år betale et akontobeløp fastsatt av styret.

4. SAMEIERMØTET

4. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert fjerde år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret sender ut regnskap og rapport årlig.

I sameiet regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen sendes ut til sameierne.

4. 2 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

5. STYRET

5. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av to medlemmer. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i fire år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Utskift av styremedlemmer skal forgå på en slik måte at det sikrer opprettholdelse av kompetansen i styret.

6. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

7. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Hønefoss, 07.03.2019

Vasil Bratanov
Formann

Asle Johansen
Styremedlem

SpareBank 1

Nedbetalingsplan for 2280 90 98072

Data hentet ut	Nominell rente	Effektiv rente	Restgjeld
21. mar 2026	**8,4 %** per år	**8,78 %** nominell rente og gebyr	**- 590 827 NOK** uten renter

Nedbetaling per år

År	Å betale	Avdrag	Renter og gebyrer	Restgjeld
2026	68 478 NOK	31 450 NOK	37 028 NOK	559 377 NOK
2027	91 304 NOK	45 348 NOK	45 956 NOK	514 029 NOK
2028	91 304 NOK	49 260 NOK	42 044 NOK	464 769 NOK
2029	91 304 NOK	53 558 NOK	37 746 NOK	411 211 NOK
2030	91 304 NOK	58 192 NOK	33 112 NOK	353 019 NOK
2031	91 304 NOK	63 236 NOK	28 068 NOK	289 783 NOK
2032	91 304 NOK	68 703 NOK	22 601 NOK	221 080 NOK
2033	91 304 NOK	74 677 NOK	16 627 NOK	146 403 NOK
2034	91 304 NOK	81 146 NOK	10 158 NOK	65 257 NOK
2035	68 290 NOK	65 257 NOK	3 033 NOK	0 NOK

Nedbetalingsplan for 2280 90 98072

Nedbetaling per termin

Dato	Å betale	Avdrag	Renter og gebyrer	Restgjeld
01. jun 2026	22 826 NOK	10 221 NOK	12 605 NOK	580 606 NOK
01. sep 2026	22 826 NOK	10 438 NOK	12 388 NOK	570 168 NOK
01. des 2026	22 826 NOK	10 791 NOK	12 035 NOK	559 377 NOK
01. mar 2027	22 826 NOK	11 145 NOK	11 681 NOK	548 232 NOK
01. jun 2027	22 826 NOK	11 123 NOK	11 703 NOK	537 109 NOK
01. sep 2027	22 826 NOK	11 359 NOK	11 467 NOK	525 750 NOK
01. des 2027	22 826 NOK	11 721 NOK	11 105 NOK	514 029 NOK
01. mar 2028	22 826 NOK	11 985 NOK	10 841 NOK	502 044 NOK
01. jun 2028	22 826 NOK	12 130 NOK	10 696 NOK	489 914 NOK
01. sep 2028	22 826 NOK	12 387 NOK	10 439 NOK	477 527 NOK
01. des 2028	22 826 NOK	12 758 NOK	10 068 NOK	464 769 NOK
01. mar 2029	22 826 NOK	13 113 NOK	9 713 NOK	451 656 NOK
01. jun 2029	22 826 NOK	13 169 NOK	9 657 NOK	438 487 NOK
01. sep 2029	22 826 NOK	13 447 NOK	9 379 NOK	425 040 NOK
01. des 2029	22 826 NOK	13 829 NOK	8 997 NOK	411 211 NOK
01. mar 2030	22 826 NOK	14 214 NOK	8 612 NOK	396 997 NOK
01. jun 2030	22 826 NOK	14 326 NOK	8 500 NOK	382 671 NOK
01. sep 2030	22 826 NOK	14 629 NOK	8 197 NOK	368 042 NOK
01. des 2030	22 826 NOK	15 023 NOK	7 803 NOK	353 019 NOK
01. mar 2031	22 826 NOK	15 419 NOK	7 407 NOK	337 600 NOK
01. jun 2031	22 826 NOK	15 583 NOK	7 243 NOK	322 017 NOK
01. sep 2031	22 826 NOK	15 913 NOK	6 913 NOK	306 104 NOK
01. des 2031	22 826 NOK	16 321 NOK	6 505 NOK	289 783 NOK
01. mar 2032	22 826 NOK	16 673 NOK	6 153 NOK	273 110 NOK

Dato	Å betale	Avdrag	Renter og gebyrer	Restgjeld
01. jun 2032	22 826 NOK	16 964 NOK	5 862 NOK	256 146 NOK
01. sep 2032	22 826 NOK	17 323 NOK	5 503 NOK	238 823 NOK
01. des 2032	22 826 NOK	17 743 NOK	5 083 NOK	221 080 NOK
01. mar 2033	22 826 NOK	18 156 NOK	4 670 NOK	202 924 NOK
01. jun 2033	22 826 NOK	18 435 NOK	4 391 NOK	184 489 NOK
01. sep 2033	22 826 NOK	18 825 NOK	4 001 NOK	165 664 NOK
01. des 2033	22 826 NOK	19 261 NOK	3 565 NOK	146 403 NOK
01. mar 2034	22 826 NOK	19 699 NOK	3 127 NOK	126 704 NOK
01. jun 2034	22 826 NOK	20 048 NOK	2 778 NOK	106 656 NOK
01. sep 2034	22 826 NOK	20 473 NOK	2 353 NOK	86 183 NOK
01. des 2034	22 826 NOK	20 926 NOK	1 900 NOK	65 257 NOK
01. mar 2035	22 826 NOK	21 379 NOK	1 447 NOK	43 878 NOK
01. jun 2035	22 826 NOK	21 802 NOK	1 024 NOK	22 076 NOK
01. sep 2035	22 638 NOK	22 076 NOK	562 NOK	0 NOK

Sameiet Hengsleveien 20-38

Forenklet regnskapsoppstilling

BANK

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Beholding bank 31.12	87 169,72	79 719,72	74 904,72	67 505,72	82 644,17	71 339,97	91 309,47	83 289,97	77 521,47	23 488,47
Ubetalt sameiekontigent		2 328,00	-	12 743,00	23 290,00	13 246,00	5 881,00	5 805,00		5 074,00
Ubetalt faktura, med forfall i jan	-	-	-	-46 011,67	-49 501,00	-59 815,00	-52 710,00	-51 957,00	-47 416,00	-43 292,00
Bankbeholdning	**87 169,72**	**82 047,72**	**74 904,72**	**34 237,05**	**56 433,17**	**24 770,97**	**44 480,47**	**37 137,97**	**30 105,47**	**-14 729,53**
Lån										
Restgjeld pr 31.12	601 108	638 329	801 941	827 338	997 412					
Ant leiligheter	5	5	6	6	7					
Restgjeld pr leilighet pr 31.12	120 222	127 666	133 657	137 890	142 487					
REGNSKAP										
Kontigentinntekter	117 118,00	99 668,00	70 158,00	62 212,00	56 500,00	66 816,00	60 016,00	58 956,00	54 274,00	48 296,00
Forsikringskostnader	-87 518,00	-76 472,00	-63 159,00	-51 786,33	-49 501,00	-59 815,00	-52 710,00	-51 957,00	-47 416,00	-43 292,00
Kostnader regnskap	-10 000,00	-10 000,00								
Kostnader skadedyrkontroll	-21 095,00									
Etableringskostnader lån						-6 336,50				
Bankomkostninger	-1 718,00	-1 510,00	-1 648,00	-1 138,45	-0,50	-1 820,00	-1,50	-1,50	-270,00	-105,00
Renteinntekter	140,00	203,00	202,00	58,00		17,00	38,00	35,00	29,00	27,00
	-120 191,00	-87 779,00	-64 605,00	-52 866,78	-49 501,50	-67 954,50	-52 673,50	-51 923,50	-47 657,00	-43 370,00
Overskudd/Underskudd	**-3 073,00**	**11 889,00**	**5 553,00**	**9 345,22**	**6 998,50**	**-1 138,50**	**7 342,50**	**7 032,50**	**6 617,00**	**4 926,00**

Årsoppgave 2025

Denne årsoppgaven er en oversikt over opplysningene banken har gitt Skatteetaten, etter pålegg i skatteforvaltningsloven. Dette innebærer at det kan være avvik mellom årsoppgavens opplysninger om renter og/eller kontosaldo sammenlignet med kontoutskriften for den enkelte konto. Eventuelt avvik skyldes den skattemessige behandlingen.

Innskuddskonti/kreditter

Kontonr.	Kontobetegnelse	Saldo inkl. renter 01.01.2026	Rente-utgifter	Rente-inntekter
2280.38.63753	Firmakonto	87.169,72	0,00	140,00
Sum innskudd		87.169,72	0,00	140,00

Lånekonti

Kontonr.	Lånetype	Gjeld 01.01.2026	Rente-utgifter	Betalte avdrag
2280.90.98072	Nedbet.lån Bnr Annuitet	601.108,00	53.781,00	37.221,00
Sum lån		601.108,00	53.781,00	37.221,00

Referat fra ekstraordinært møte i Sameiet Hengsleveien 20-38

den 02.02.2026 i Hengsleveien 22.

Til stede:

Følgende leiligheter var representert:

Leilighet 20 Marie Kristine Evensen representert ved Mona Evensen
Leilighet 22 Liv Solveig Auchet
Leilighet 26 Fredrikke Christiansdatter Ullern
Leilighet 28 Liv Eva B. Volen
Leilighet 36 Shawn Sirwan
Leilighet 38 Vasil Bratanov

Følgende var ikke til stede:

Leilighet 30 Karoline Adele Lillebø og Daniel Løbach

Følgende leiligheter stilte med fullmakt:

Leilighet 24 Elisabeth Pedersen, fullmakt til Liv Solveig Auchet
Leilighet 32 Cecilie Bråthen, fullmakt til Liv Solveig Auchet
Leilighet 34 Trine Kjærland, fullmakt til Liv Solveig Auchet

1. **Regnskap**
   Regnskapet med gjennomgått og funnet i orden. Regnskapet ble godkjent.

2. **Valg av styre**
   Følende styre ble valgt:

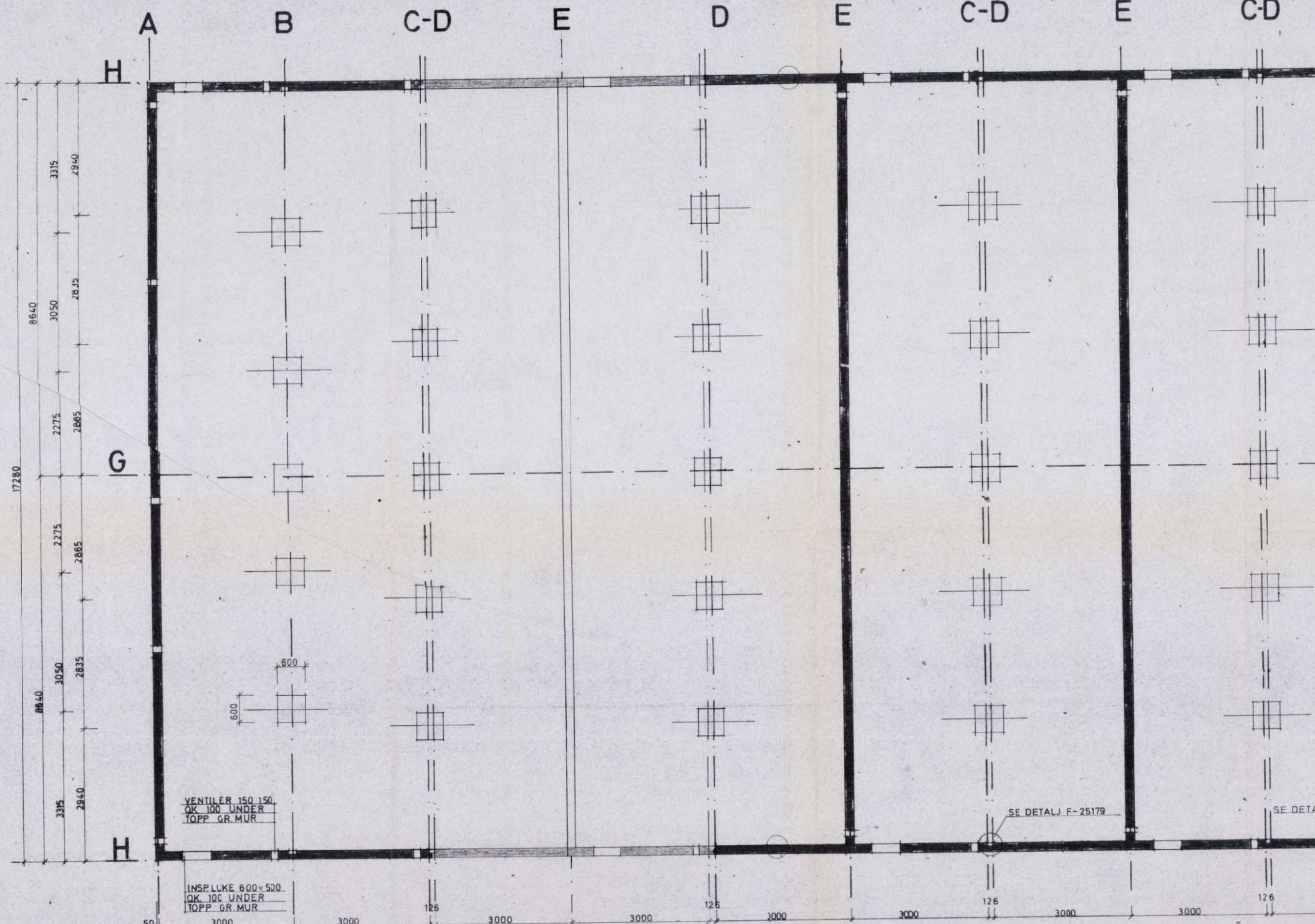
Shawn Sirwan	Styrets leder
Fredrikke Christiansdatter Ullern	Styremedlem
Asle Johansen	Styremedlem

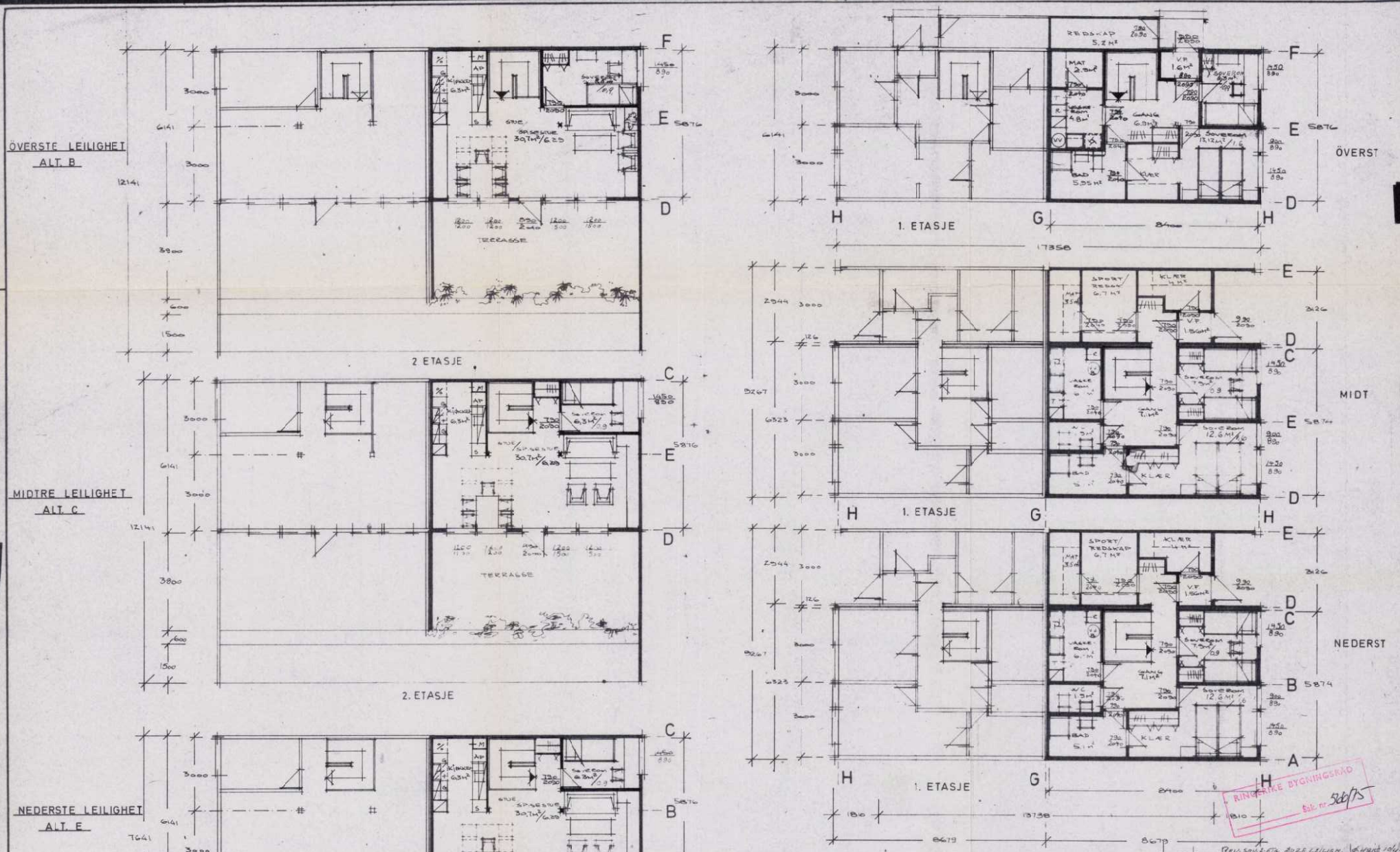
3. **Innsigelser**
   Eventuelle innsigelser til dette referatet må være styret i hende innen 11.02.2026.

Hønefoss, 2.2.2026

Shawn Sirwan
Styreleder

Asle Johansen
Styremedlem


A
B
C-D
E
D
E
C-D
E
C-D
H
G
H
17280
8640
3315
2940
3050
2835
2275
2865
600
600
VENTILER 150 150
OK. 100 UNDER
TOPP GR.MUR
INSP.LUKE 600×500
OK. 100 UNDER
TOPP GR.MUR
SE DETALJ F-25179
SE DETA
50
3000
3000
3000
3000
3000
3000
126
126
126
126



GRUPPE AB,K,L,M,N,O,C
ALT. B. C. E

BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S

BYGGEPLASS: HENGSLE, HØNEFOSS

PLANER

G. Block Watne as
TELEFON 044-23 980 KLEPP

TEGN. L.K.

GODKJ.

MÅL 1:100

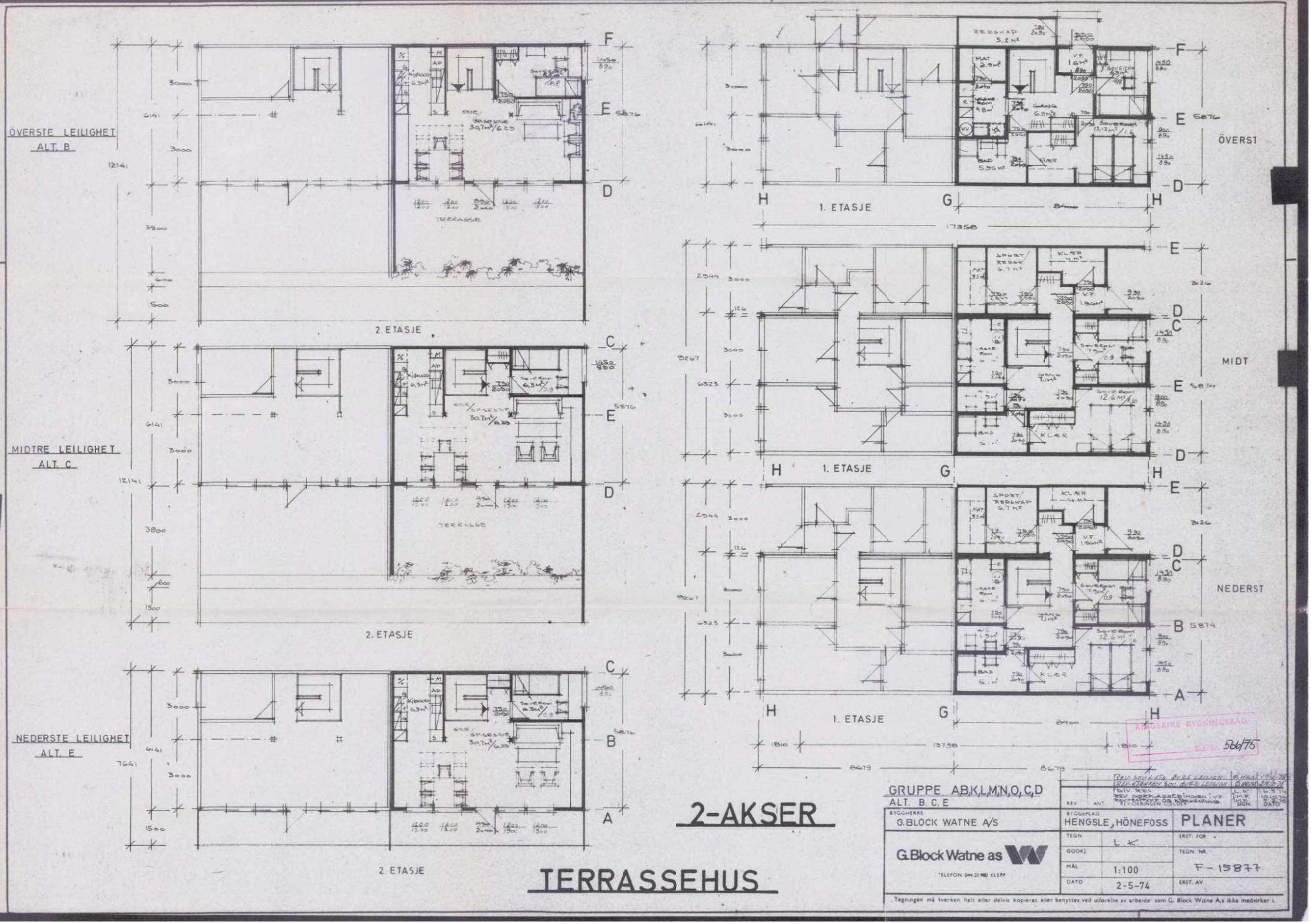
DATO 2-5-74

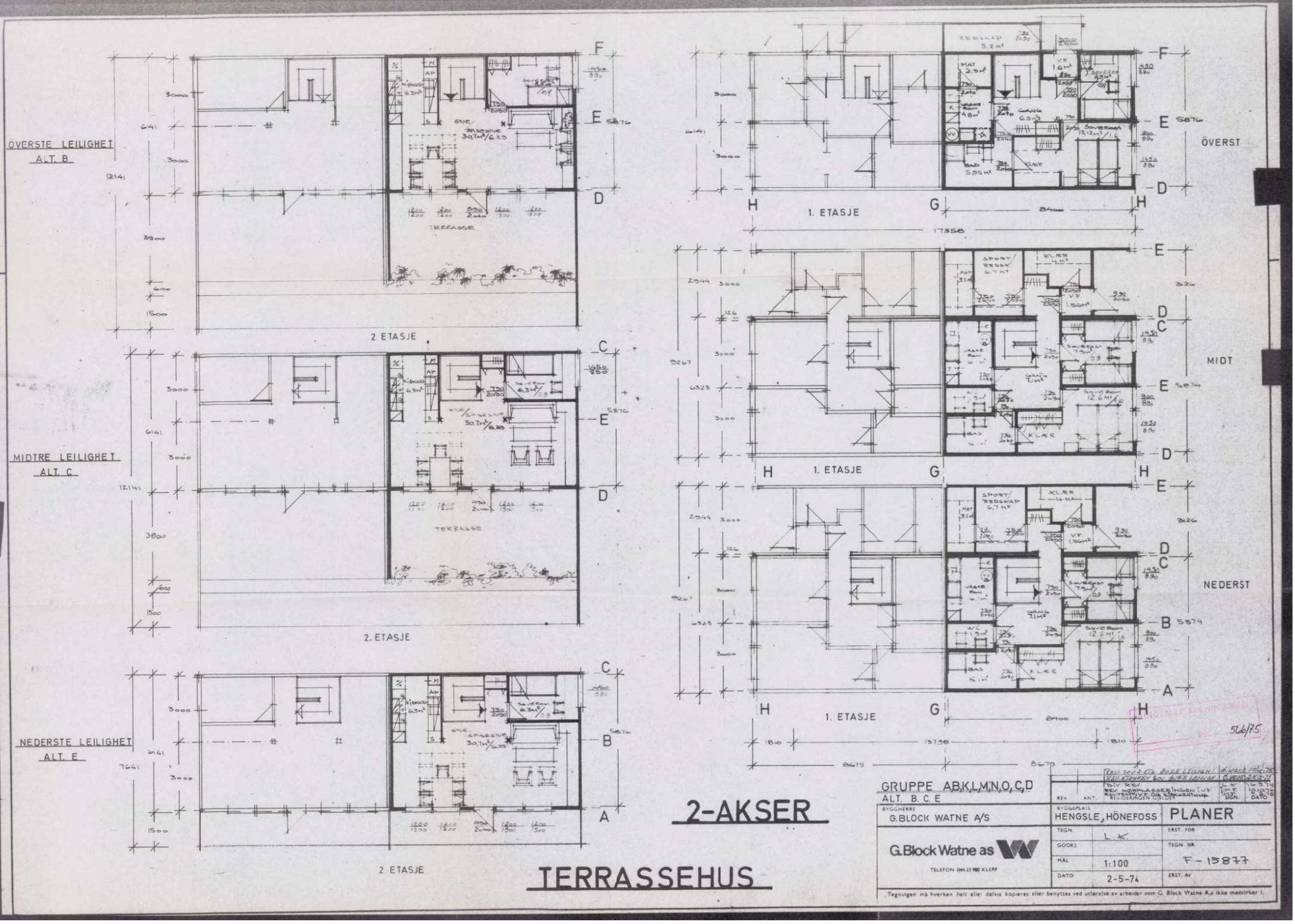
TEGN. NR. F-15877

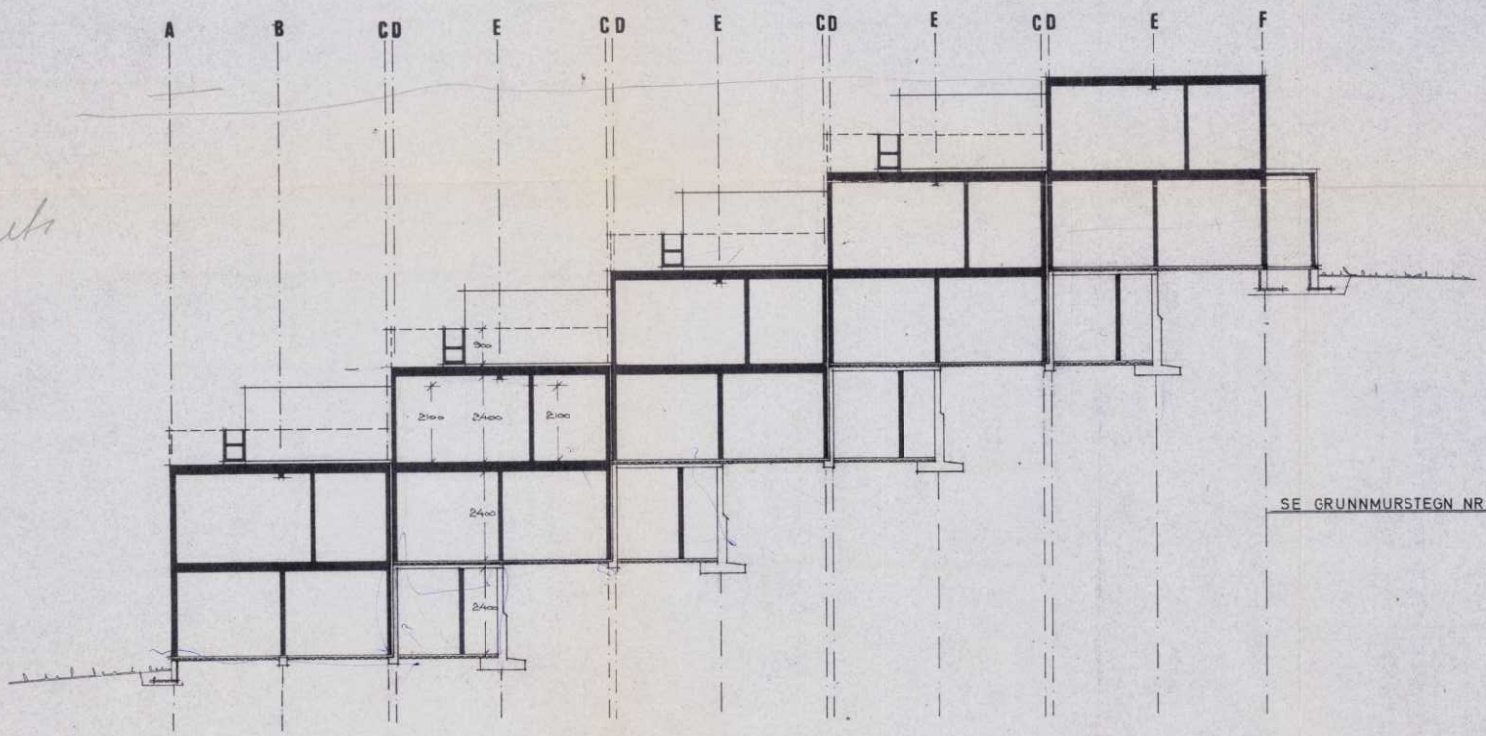
ERST. AV

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 566/75


ØVERSTE LEILIGHET
ALT. B
2. ETASJE
MIDTRE LEILIGHET
ALT. C
2. ETASJE
NEDERSTE LEILIGHET
ALT. E
2. ETASJE
1. ETASJE
ØVERST
1. ETASJE
MIDT
1. ETASJE
NEDERST
2-AKSER
TERRASSEHUS
KRISTIANSAND BYGNINGSRÅD
566/75
GRUPPE AB,K,L,M,N,O,C,D
ALT. B. C. E
BYGGHERRE
G.BLOCK WATNE A/S
BYGGEPLASS
HENGSLE, HÖNEFOSS
PLANER
G.Block Watne as
TEGN. L.K
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 2-5-74
TEGN. NR. F-13877
ERST. FOR
ERST. AV
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.


ØVERSTE LEILIGHET
ALT. B
2. ETASJE
MIDTRE LEILIGHET
ALT. C
2. ETASJE
NEDERSTE LEILIGHET
ALT. E
2. ETASJE
1. ETASJE
ØVERST
1. ETASJE
MIDT
1. ETASJE
NEDERST
17358
8400
13738
8679
2-AKSER
TERRASSEHUS
GRUPPE AB,K,L,M,N,O,C,D
ALT. B. C. E
BYGGHERRE
G. BLOCK WATNE A/S
BYGGEPLASS
HENGSLE, HØNEFOSS
PLANER
G. Block Watne as
TELEFON 064 23 980 KLEPP
TEGN. L.K.
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 2-5-74
TEGN. NR. F-15877
ERST. FOR
ERST. AV
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



SE GRUNNMURSTEGN NR F-5153

UTREGNING AV ØVRE LEILIGHET:		
1 ETG.	5.87M x 8.40M = 49.35M²	
2 "	5.87M x 8.40M = 49.35M²	
SUM	= 98.70M²	98.70M²
+ BODER OG VIE		11.20M²
NETTOLEIEAREAL		87.50M²
NEDRE OG MIDTRE LEILIGHET:		
1 ETG.	9.00M x 8.40M = 75.60M²	
+ INNG.	3.13M x 1.81M = 5.67M²	
SUM	69.93M²	
2 ETG.	5.87M x 8.40M = 49.35M²	
SUM	119.28M²	119.28M²
+ BODER OG VIE		21.08M²
NETTO LEIEAREAL		98.20M²

RINGERIKE BRANNVESEN
Journ.nr. Sak.nr. 10/75

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak. nr. 683/74

TERRASSEHUS 2-AKSER

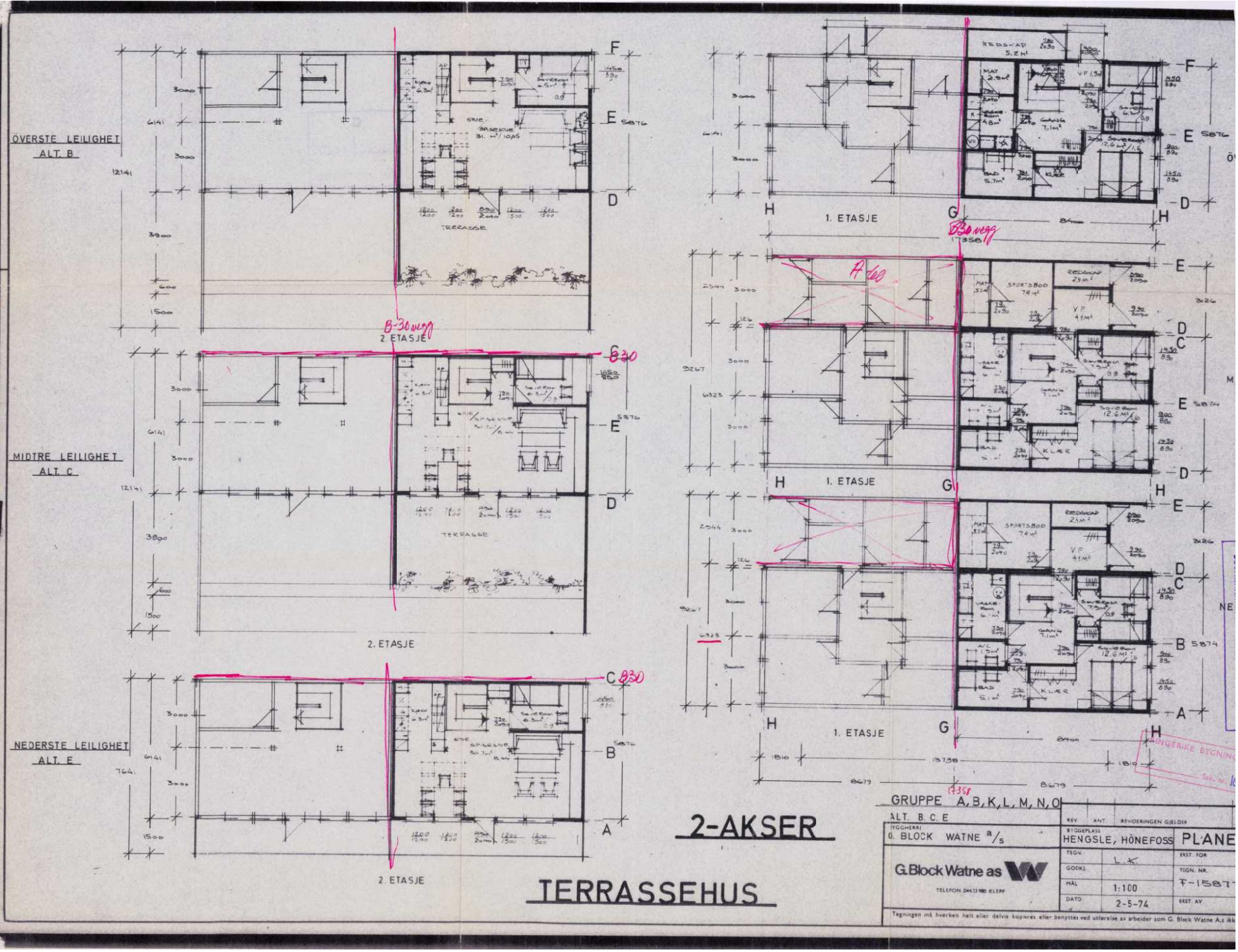
GRUPPE A

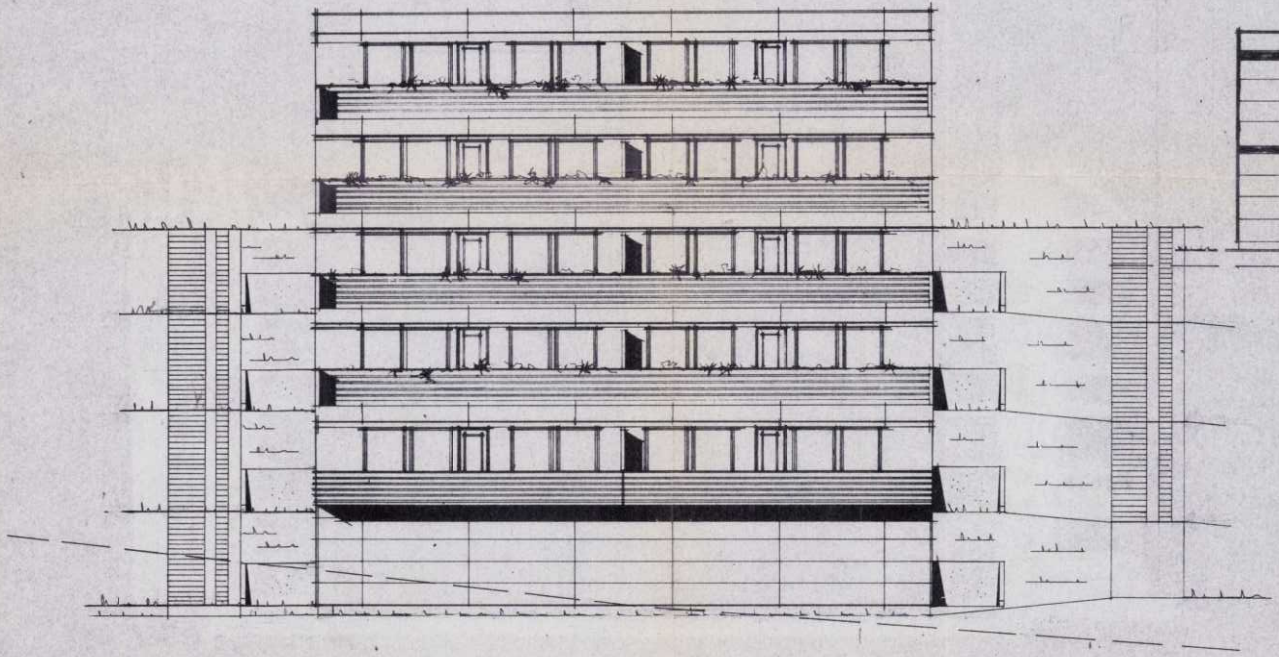
5 ETG. ALT. B.C.C.C.E

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

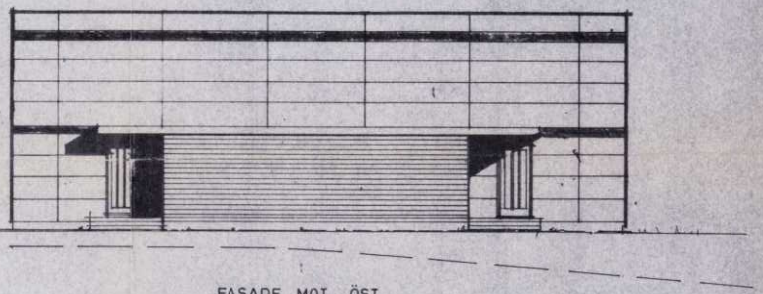
BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE a/s	BYGGEPLASS: HENGSLE, HØNEFOSS	SNITT
G. Block Watne as TELEFON 044/23 980 KLEPP	TEGN. L.K	ERST. FOR
	GODKJ.	TEGN. NR. F-15880
	MÅL 1:100	
	DATO 2-5-74	ERST. AV

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker


ØVERSTE LEILIGHET
ALT. B
MIDTRE LEILIGHET
ALT. C
NEDERSTE LEILIGHET
ALT. E
2. ETASJE
1. ETASJE
TERRASSE
B-30 vegg
A 60
F
E
D
C
B
A
H
G
12141
6141
3000
3800
600
1500
5876
7644
2544
3267
6323
3826
8400
18358
8679
1810
REDSKAP
SPORTSBOD
VF
GANG
BAD
KLÆR
SOVEROM
2-AKSER
TERRASSEHUS
GRUPPE A, B, K, L, M, N, O
ALT. B. C. E
BYGGHERR: O. BLOCK WATNE a/s
BYGGEPLASS: HENGSLE, HÖNEFOSS
PLANE
G. Block Watne as
TELEFON 046 13 980 KLEPP
TEGN. L.K.
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 2-5-74
TEGN. NR. F-1587
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER
ERST. FOR
ERST. AV
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikk
INGERIKE BYGNIN
Sak. nr. 1



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ÖST

RINGERIKE BRANNSTYRE
Journ.nr.....Sak.nr.....

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak.nr.

TERRASSEHUS 2-AKSER

GRUPPE A

5 ETG. ALT. B.C.C.C.E.

NÅV. TERR.
END. TERR.
VEG

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE a/s

BYGGEPLASS: HENGSLE, HØNEFOSS

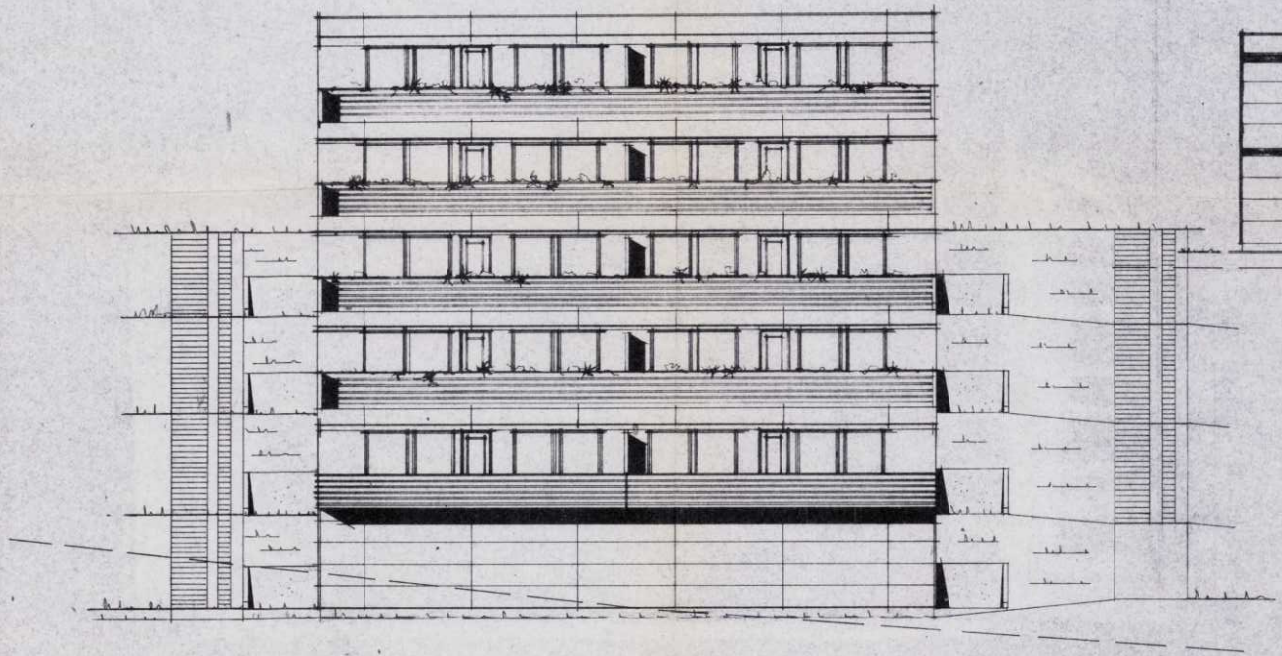
FASADER

G.Block Watne as

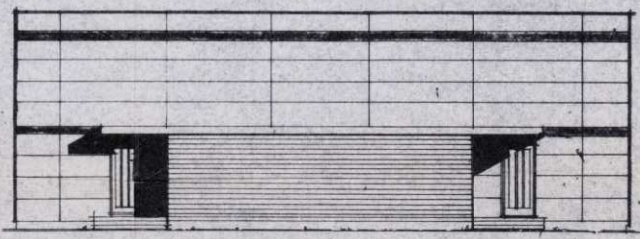
TELEFON 064 [illegible]

TEGN.	[illegible]	ERST. FOR
GODKJ.		TEGN. NR. F-15878
MÅL	1:100	
DATO	2.5.74	ERST. AV

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ÖST

TERRASSEHUS 2-AKSER

NÅV. TERR.
END. TERR.
VEG

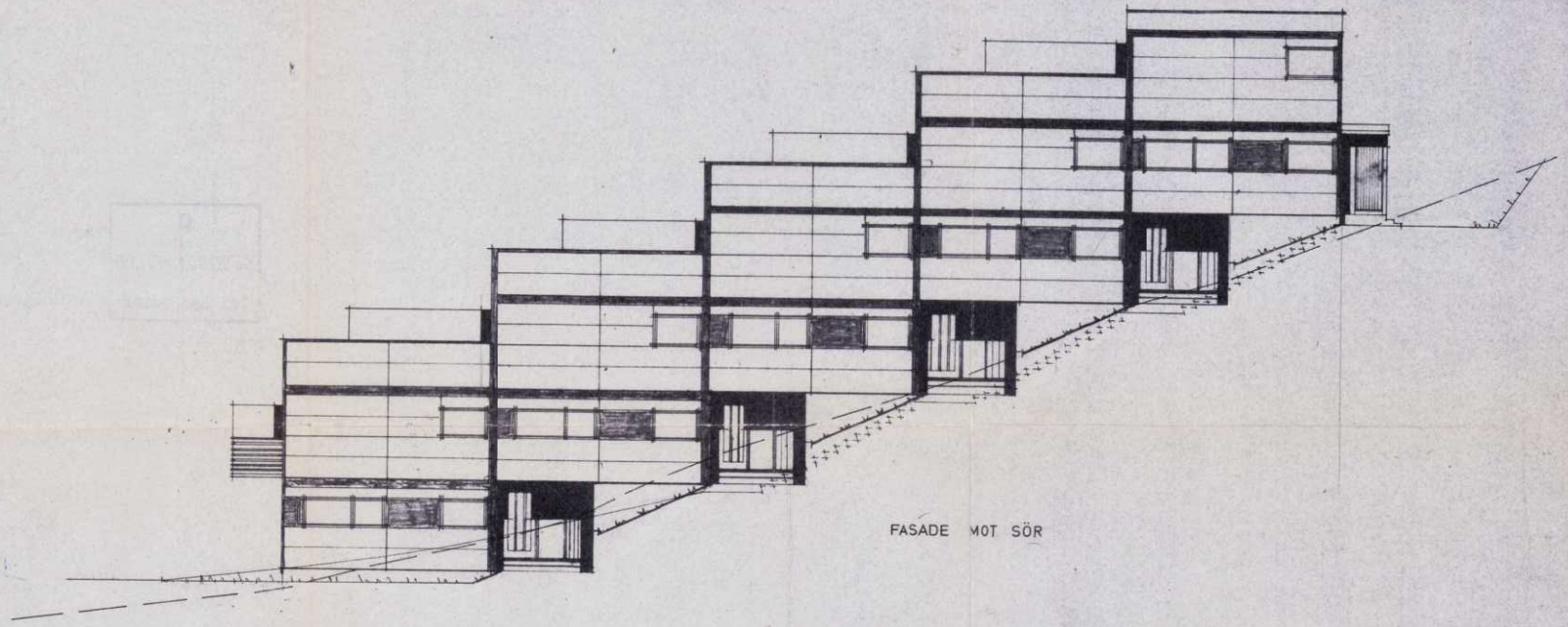
GRUPPE A

5 ETG. ALT. B.C.C.C.E

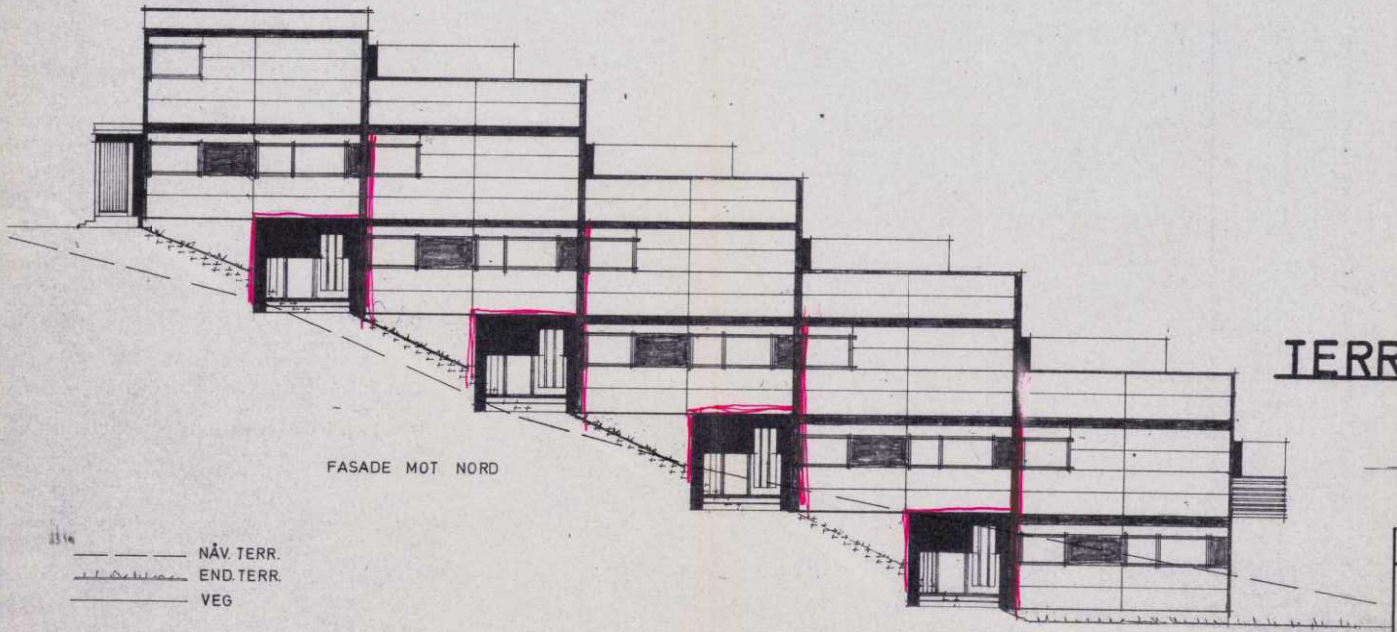
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE a/s	BYGGEPLASS: HENGSLE, HÖNEFOSS	FASADER
G. Block Watne as TELEFON 044/23 980 KLEPP	TEGN.	ERST. FOR
	GODKJ.	TEGN. NR. F-15878
	MÅL 1:100	
	DATO 2.5.74	ERST. AV

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



FASADE MOT SÖR



FASADE MOT NORD

NÅV. TERR.
END. TERR.
VEG

TERRASSEHUS 2-AKSER

GRUPPE A

5 ETG. ALT. B.C.C.C.E

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Sak. nr. 683/74

RINGERIKE BRANNSTYRE
Journ.nr. ..... Sak.nr. 10/75

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S

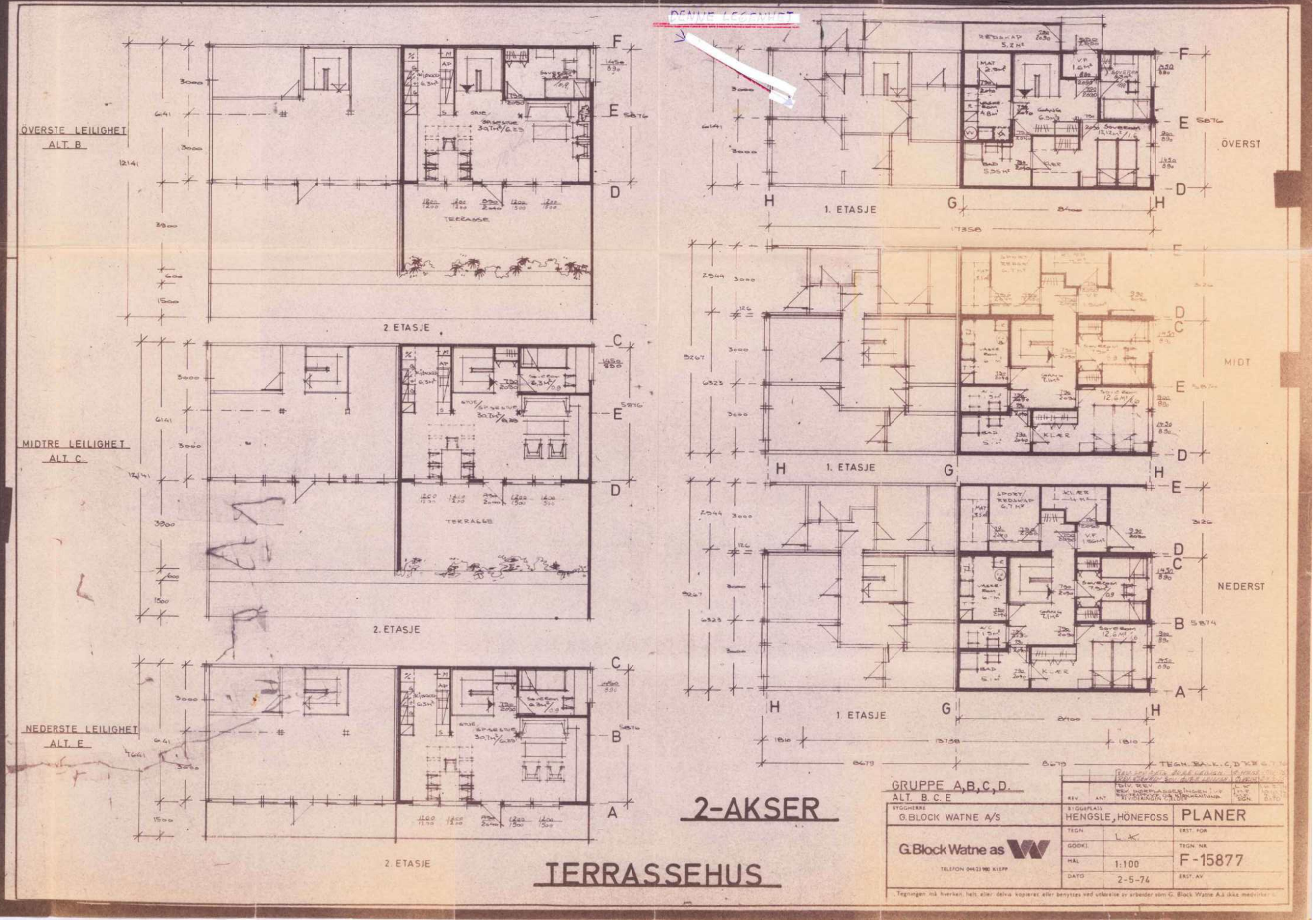
G. Block Watne as
TELEFON: 064 21900 KLEP

BYGGEPLASS: HENGSLE, HØNEFOSS

FASADER

TEGN.	Thord	ERST. FOR	
GODKJ.		TEGN. NR.	F-15879
MÅL	1:100	ERST. AV	
DATO	2-5-74		

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.


ØVERSTE LEILIGHET
ALT. B
2. ETASJE
MIDTRE LEILIGHET
ALT. C
2. ETASJE
NEDERSTE LEILIGHET
ALT. E
2. ETASJE
1. ETASJE
ØVERST
1. ETASJE
MIDT
1. ETASJE
NEDERST
2-AKSER
TERRASSEHUS
GRUPPE A,B,C,D.
ALT. B.C.E
G. BLOCK WATNE A/S
HENGSLE, HØNEFOSS
PLANER
G. Block Watne as
TEGN. LK
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 2-5-74
TEGN. NR. F-15877

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**86**	**572**	**0**	**0**	Grunneiendom	HENGSLE A-2	Ja	73,9	74	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
21.08.1975	Nei	Nei	Nei			Nord: 6671725.22 Øst: 569304.85 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			86/572	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			86/572	0
Kart- og delingsforretning	21.08.1975		6367	Mottaker	86/572	74
				Avgiver	86/52	-74

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
159293904	Terrassehus	Bolig	Ferdigattest	1266	0	1266

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hengsleveien	26			Nord: 6671721 Øst: 569307 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3515-HØNEFOSS SKOLEKRETS 4-Ullerål Stemmekrets 4-Ullerål Kirkesokn 2-Ullerål Tettsted 2033-Hønefoss Grunnkrets 201-Hengsle

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 45/65	Type: 999-Generell Etat: 99-Alle Etater Saksnummer: Tekst: TIDLIGERE TINGLYST 12.03.1979.

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
73,9	Nord: 6671725,22008388 Øst: 569304,84999683 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:

Det er godkjent søknad om oppføring av blokk A 25.09.1974, tatt i bruk 21.08.1977. 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

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	86	Bnr.	572	Fnr.		Snr.	

Adresse	Hengsleveien 26, 3515 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	24.09.2024	0

Beregnet forbruk for vann og avløp pr. år (m^3) *	66

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.

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. 3257,-

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: 20.02.2026.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD

MØTEBOK

I møte den 25/9-74 var samtlige av bygningsrådets medlemmer tilstede, untatt:
Petter Torgersbråten og Aase Moløkken

Som varamann møtte: Anny Grønvold

Som saksbehandler møtte: Avd.ing. Asbjørn Skille

SAK: 1017/74B

Gnr.: 86 Bnr.: 52 Gatenavn og nr.: Pars.:

Anmelderens navn og adr.: G. Block Watne A/S, Boks 38, 4301 SANDNES.

Byggherrens navn og adr.: " " " " " " " "

Ansvarshavendes navn og adr.: Tore Brynestad

Arbeidets art: nybygg

Bygningens art: terrassehus Antall etasjer:

Grunnflate: 1894 m2 Materialer:

Anmeldelsen ledsages av følgende dokumenter og bilag:
anmeldelsestegninger: F 15877-83, kvittering for sendt nabovarsel, brev av 30. august d.å. fra adv. I. Sigstad, brev av 3/9-74 fra GB

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

Generelle anmerkninger:

RINGERIKE BRANNSTYRE
Journ.nr. Sak.nr. 10/75

BYGNINGSKONTROLLØR:

Det søkes om tillatelse for oppføring av blokk A og B på Hengsle byggeområde. Bebyggelseplan er tidligere godkjent av bygningsrådet og reguleringsplan med vedtekt er godkjent av fylkesmannen. Omsøkte bygg kommer ikke i berøring med eierspørsmål mot elva. Blokk A består av 10 leiligheter Blokk B består av 6 leiligheter.

Bygningene er anmeldt med plate på mark, men etter at undersøkelse av grunnen er foretatt er dette endret til at det støpes ringmur.

Med brev av 3/9-74 tas opp hvorvidt utbygging av terrassehus med solveiertomt plikter å bygge tilfluktsrom. Dette tas opp som egen sak da spørsmålet har prinsippell betydning og bør avgjøres av Direktoratet for sivil beredskap.

KOMM. DEP. TET
00744 | 20.FEB.75
D

INNSTILLING:

I medhold av bygningslovens § 93 godkjennes søknaden 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. Byggekort vil ikke bli utstedt før ingeniørvesenet har godkjent rørleggeranmeldelsen, kfr. vedlagte "Orientering om tilkobling til kommunale vann- og avløpsledninger".

3. Rom for varig opphold i underetasjen skal sikres spesielt mot inntregning av fukt i vann- eller dampform i gulv og vegger. Kfr.kap. 31:24.

4. Grunn- og overvann skal tilknyttes kommunal overvannsledning etter kommuneingeniørens bestemmelser. Kfr.kap. 42:5, kfr. bygningslovens § 68 og 92.

5. Ringerike kraftverk forlanger at det for alle nybygg blir anordnet egen jordelektrode som beskyttelsejording for de elek-

triske installasjoner. Dette skal det tas hensyn til allerede ved fundamentering av bygget. Kfr. vedlagte "Utdrag av strømleveringsvilkår" 47:2.

6. Byggherren må fylle ut vedlagte skjema fra forsyningsmyndighetene og returnere det til bygningsvesenet.

7. Bad og WC skal luftes forskriftsmessig over tak. Kfr. Ringerike helseforskrifter.

8. Spørsmål vedrørende plikt til å anlegge privat tilfluktsrom blir å avgjøre av direktoratet for sivilt beredskap.

9. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes Tore Brynestad. Han skal ha bygningsloven og byggeforskriftene for hånden og føre daglig tilsyn med arbeidet.

   Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, punkt 2 og 6 er oppfylt, kan byggekort utstedes.

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

VEDTAK: Saken utsettes. Representant for G. Block Watne A/S
------ innkalles til neste møte for å redegjøre for byggesaken.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD

John Holten
formann

Alf Andreassen
bygningssjef

KOMM. DEP. TET
00744 | 20. FEB. 75
D

... beskyttelsesrom for de elek-

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, avløp og vei

Gnr.	86	Bnr.	572	Fnr.		Snr.	

Adresse	Hengsleveien 26, 3515 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: 20.02.2026.

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:	**86**	B.Nr;	**572**	F.Nr;		S.Nr:	
Adresse:	Hengsleveien 26						

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

Antall Skorsteiner:
Antall Ildsted:

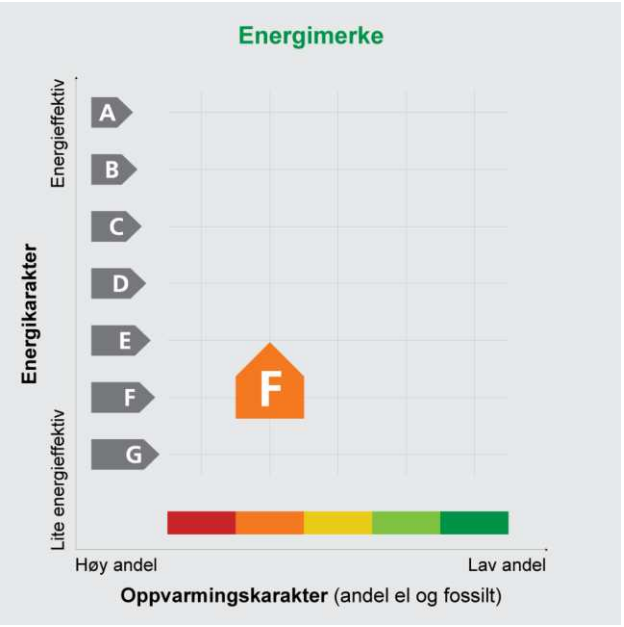
Merknader/Anmerkninger:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hengsleveien 26
Postnr	3515
Sted	HØNEFOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	86
Bnr.	572
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1199400
Dato	06.11.2020



Innmeldt av	magnus korsrud

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1977
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Har ikke informasjon om varmekilde
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hengsleveien 26
Postnr/Sted: 3515 HØNEFOSS
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 06.11.2020 09:58:34
Energimerkenummer: A2020-1199400
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: magnus korsrud

Gnr: 86
Bnr: 572
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 572	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hengsleveien 26 3515 HØNEFOSS			
Annen info:	Hengsle			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummer.
Husnummer med bokstav.	Eiendomsgrense	PblTiltak
Udefinert bygning	Bygning	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
RpGrense	RpFormålgrense	Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Måle- og avstandslinje	Frisiktsone
Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse	Almennyttig formål
Kjøreveg	Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg
Felles avkjørsel	Felles gangareal	Felles leke areal
Felles garasjeanlegg	Boligbebyggelse, frittliggende småhus	Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse
Nærmere angitte andre typer anlegg	Lekeplass	Veg
Turveg	Gang- og sykkelveg	Veg
Elv og bekk	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Matrikkelnummer.		

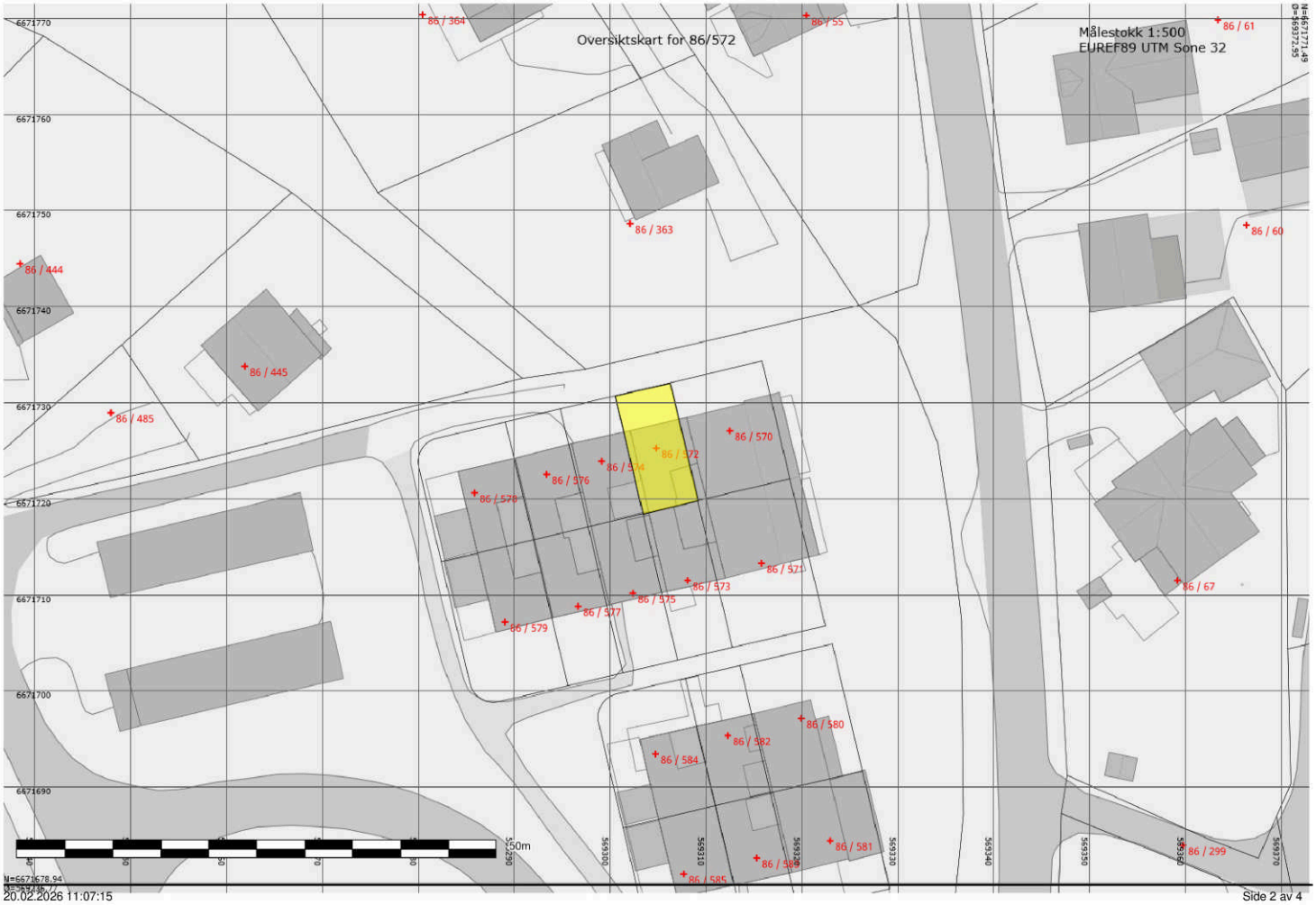
Ringerike kommune

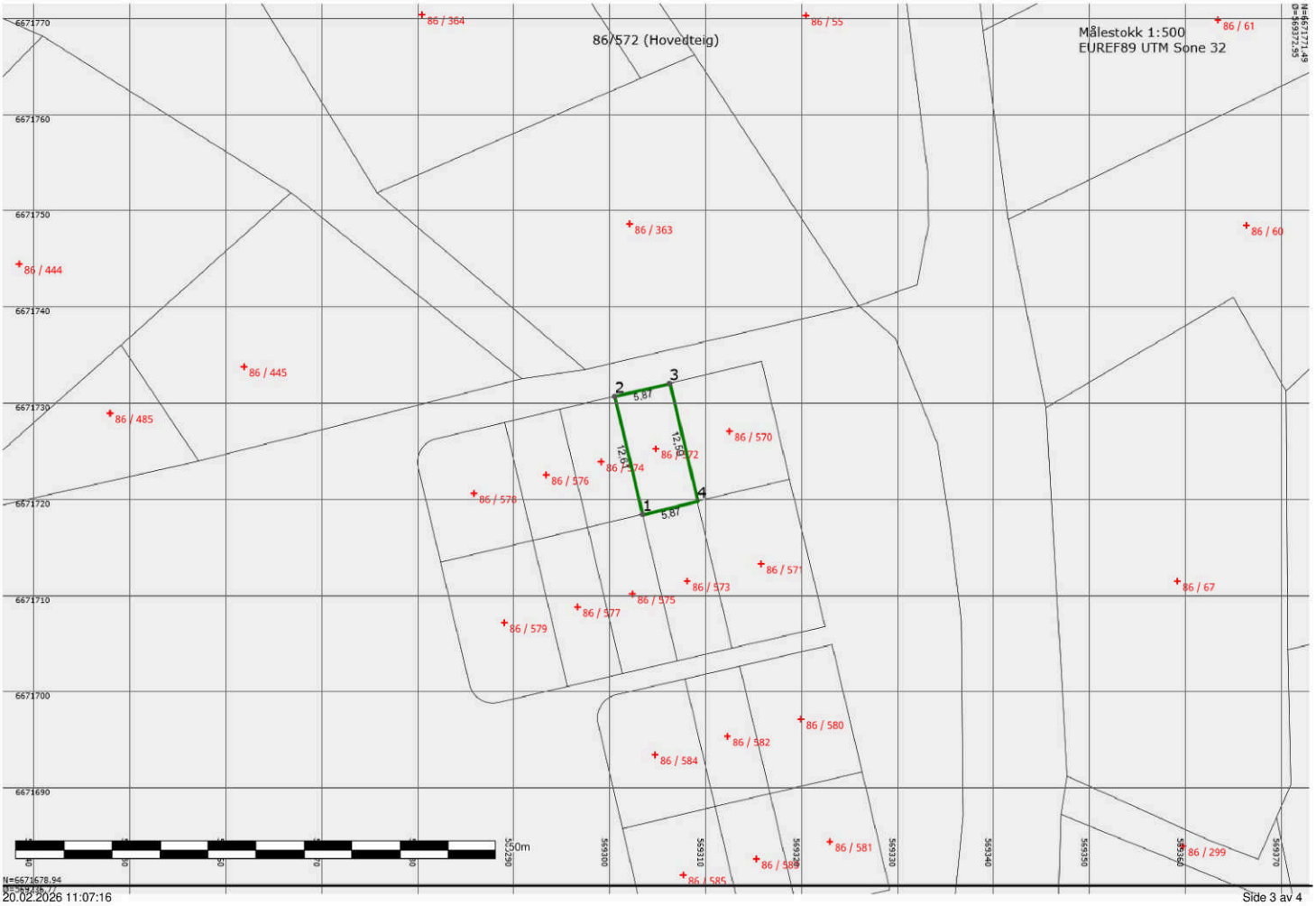
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**86**	**572**	**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 86/572
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
86 / 364
86 / 55
86 / 61
86 / 363
86 / 60
86 / 444
86 / 445
86 / 485
86 / 572
86 / 570
86 / 574
86 / 576
86 / 578
86 / 571
86 / 573
86 / 575
86 / 577
86 / 579
86 / 67
86 / 580
86 / 582
86 / 584
86 / 581
86 / 583
86 / 585
86 / 299
6671770
6671760
6671750
6671740
6671730
6671720
6671710
6671700
6671690
559290
559300
559310
559320
559330
559340
559350
559360
559370
50m


86/572 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
86 / 364
86 / 55
86 / 61
86 / 363
86 / 60
86 / 444
86 / 445
86 / 485
86 / 570
86 / 572
86 / 574
86 / 576
86 / 578
86 / 571
86 / 573
86 / 575
86 / 577
86 / 579
86 / 67
86 / 580
86 / 582
86 / 584
86 / 581
86 / 583
86 / 585
86 / 299
5,87
12,76
12,76
5,87
1
2
3
4
6671770
6671760
6671750
6671740
6671730
6671720
6671710
6671700
6671690
559290
559300
559310
559320
559330
559340
559350
559360
559370
50m

Areal og koordinater

Areal: 73,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671725,22 Øst: 569304,85

Ytre avgrensning

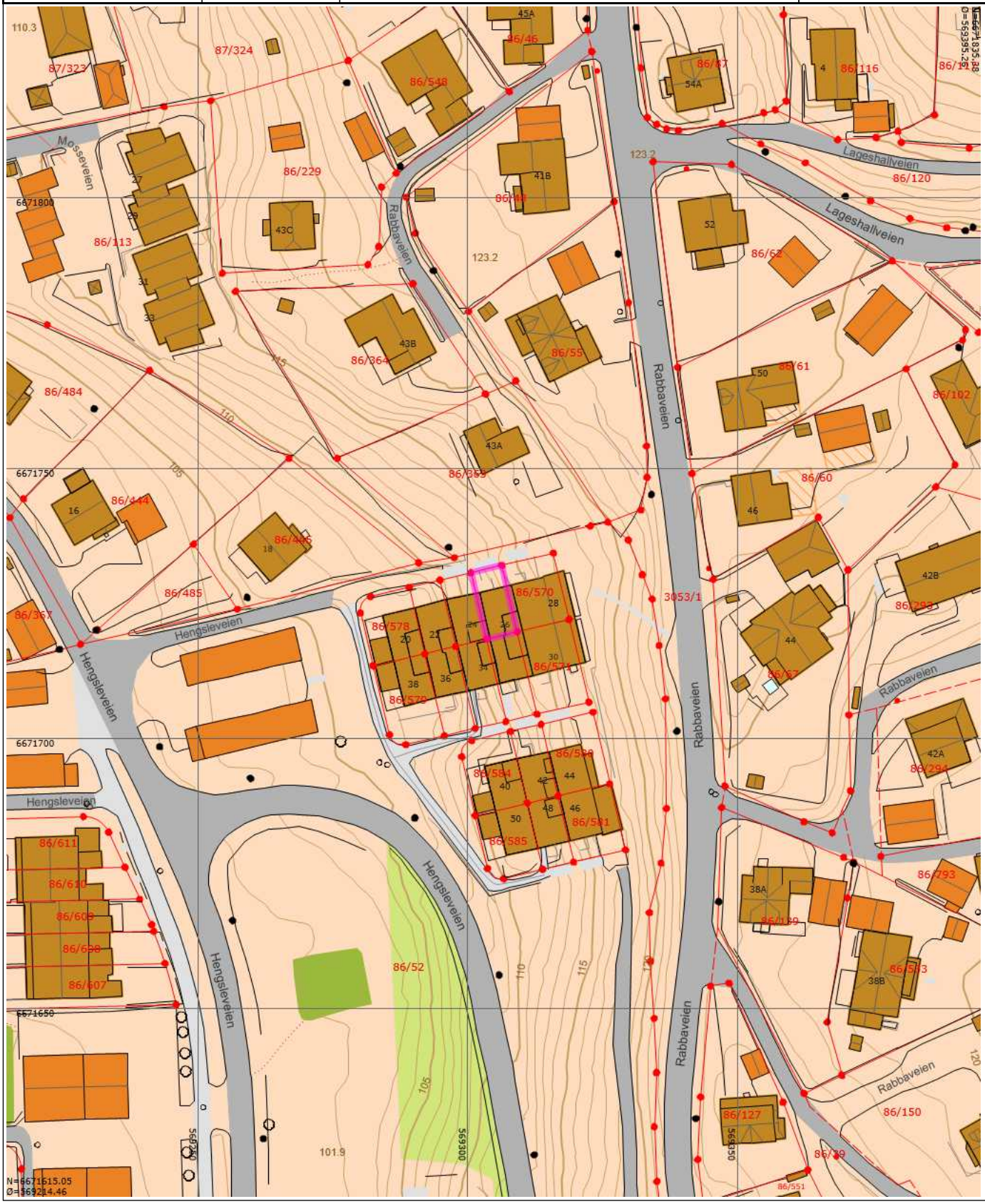
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671718,41	569303,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			12,61	Ikke hjelpelinje		13	
2	6671730,68	569300,55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,87	Ikke hjelpelinje		13	
3	6671732,02	569306,26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			12,59	Ikke hjelpelinje		13	
4	6671719,77	569309,17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,87	Ikke hjelpelinje		13	

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 572	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hengsleveien 26 3515 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Høydetall kurver	Høydetall punkt	Kumlokk
Innmålt tre	Hekk	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Gangveg	Sti	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Trapp	Svømmebasseng	Byggetiltak
Riving	Gang- og sykkelveg	Veg
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Høydekurve
Høydekurve 5m	Husnummer.	Husnummer med bokstav.
Eiendomsteig	Lekeplass	Bebygd område
Skog	Annet	Matrikkelnummer

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**86**	**572**	**0**	**0**	Hengsleveien 26, 3515 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)	73.93m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	73.93m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3305 89	Hengsle (4.7.1974)	Konsentrert småhusbebyggelse	73.93m^2

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	

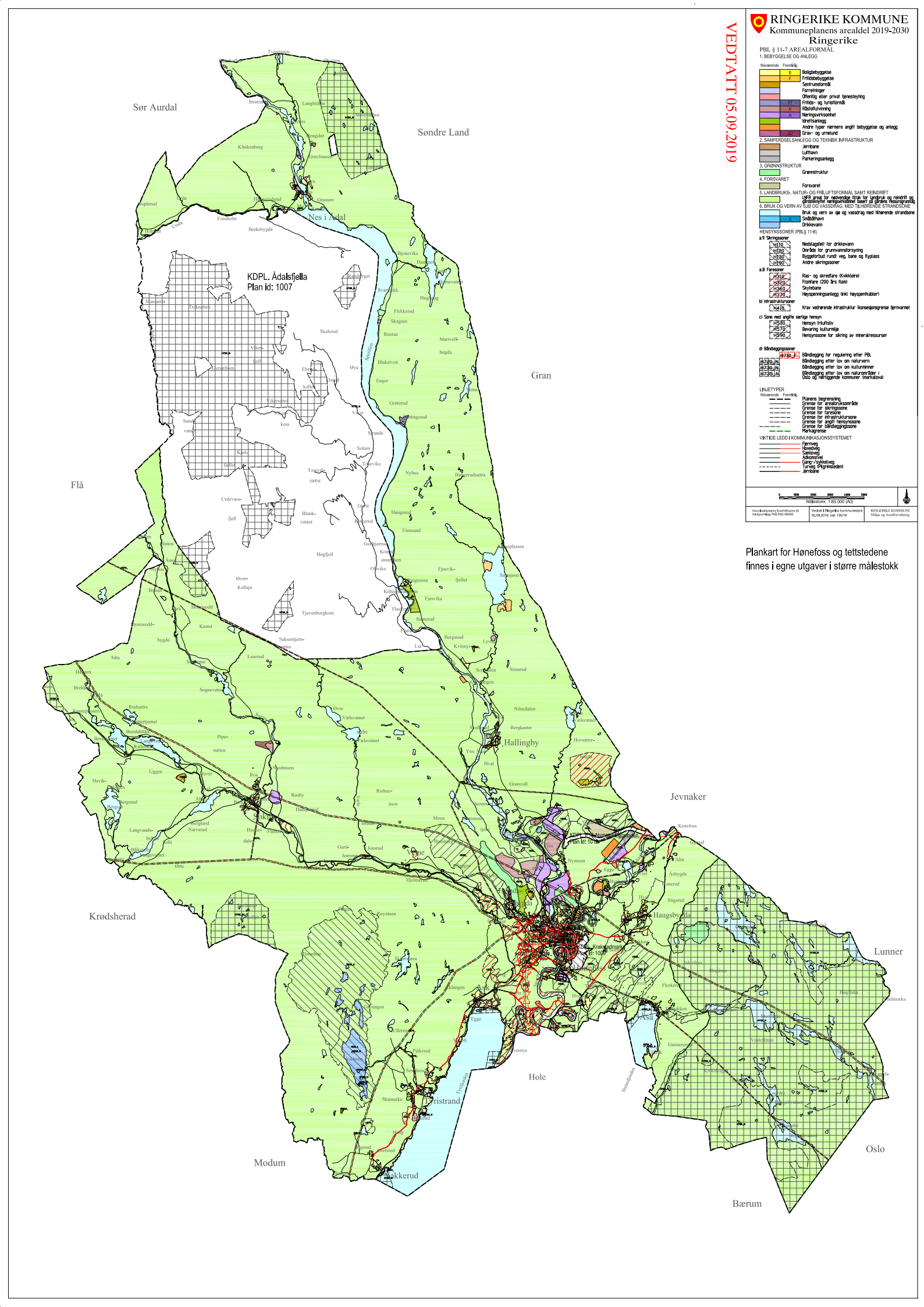
PLANFORSLAG

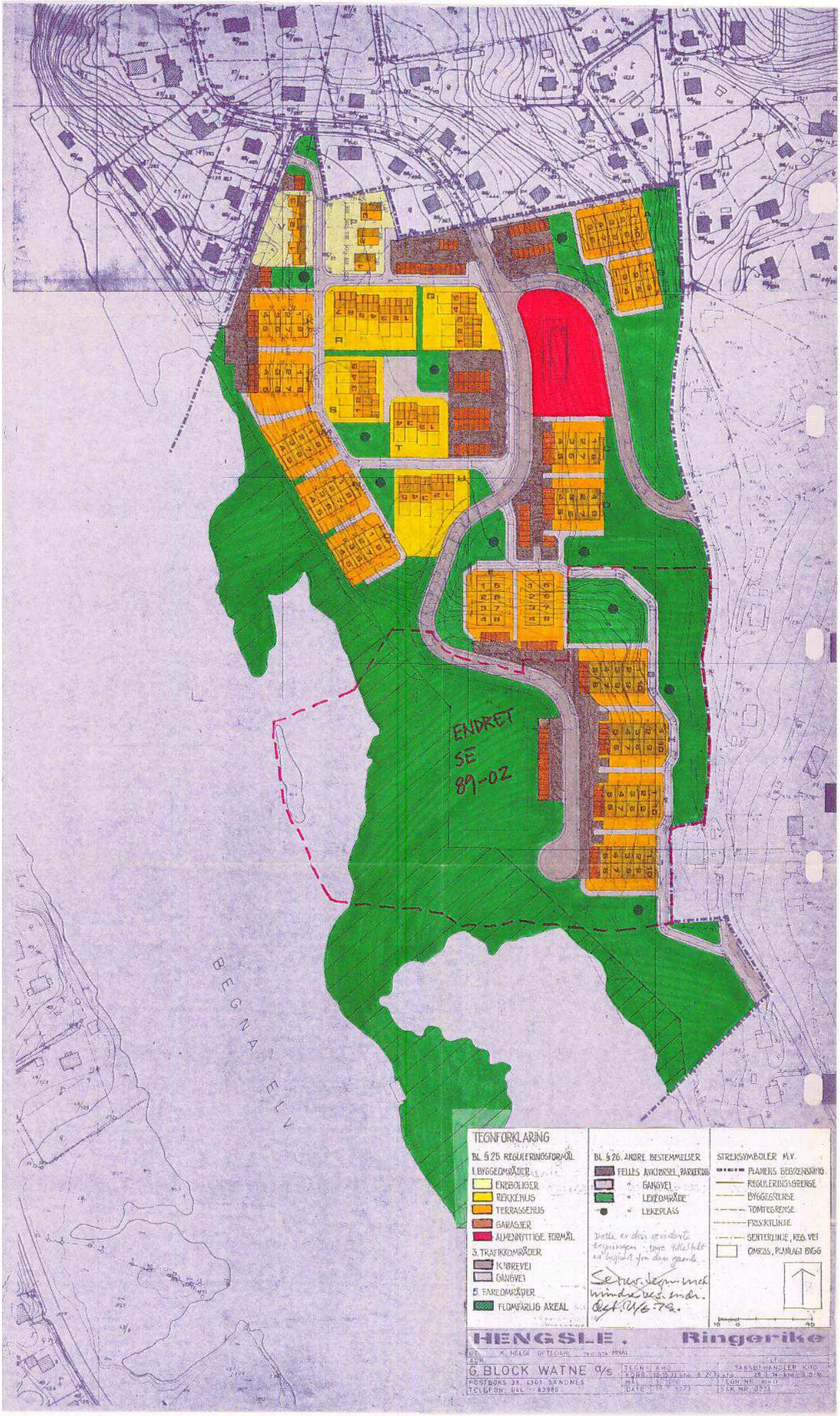
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.


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


ENDRET
SE
89-02
BEGNA ELV
TEGNFORKLARING
BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
ENEBOLIGER
REKKEHUS
TERRASSEHUS
GARASJER
ALMENNYTTIGE FORMÅL
3. TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEI
GANGVEI
5. FAREOMRÅDER
FLOMFARLIG AREAL
BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER
FELLES AVKJØRSEL, PARKERING
" GANGVEI
" LEKEOMRÅDE
" LEKEPLASS
Dette er den reviderte tegningen - type tilfellet er hentet fra den gamle.
Sørvs. tegn. med mindre ues. endr.
Okt. 1976.
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
REGULERINGSGRENSE
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
FRISIKTLINJE
SENTERLINJE, KFG. VEI
OMRISS, PLANLAGT BYGG
HENGSLE, Ringerike
G. BLOCK WATNE a/s
POSTBOKS 28, 4301 SANDNES
TELEFON: 044 - 63980

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 572	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hengsleveien 26 3515 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Innmålt tre
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Gangveg
- Sti
- Brannventil
- Grenpunkt
- Kum
- Påkoplingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Utviser
- Avløp_felles
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Vannledning
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Trapp
- Svømmebasseng
- Byggetiltak
- Riving
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Husnummer.
- Husnummer med bokstav.
- Eiendomsteig
- Lekeplass
- Matrikkelnummer

Skatteetaten

Dato
28.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

OLE EIRIK THUNSHELLE
Baskerudveien 21 H0101
3531 KROKKLEIVA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3305 RINGERIKE

Gnr 86 Bnr 572 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hengsleveien 26, 3515 HØNEFOSS

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 897 431
Som sekundærbolig:	kr 3 589 722

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

14/6-89

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET HENGSLE, RINGERIKE KOMMUNE.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 1

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker slik at dette etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

§ 3

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og kommunens vedtekter til bygningsloven.

OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE:

§ 4

A. Arealet skal bebygges kun med bolighus.
B. Bebyggelsen plasseres som vist på planen og innenfor de regulerte byggegrenser.
C. Bebyggelsen består av terrassehus, rekkehus, kjedehus og enebolig
D. Rekkehusbebyggelsen tillates i 2 etasjer. Den skal ha enhetlig takutforming.
E. Kjedehus bør være i 1 etasje, og ha sadeltak med takvinkel maks. 27°. Angitt møneretning bør følges.
F. Tomtene kan innhegnes fortrinnsvis med busk- eller hekkebeplantning. Gjerde bør ikke nyttes.
G. Tørkestativer, boss-spann, postkasser etc. skal plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse for naboene og strøket.

OMRÅDER FOR GARASJER OG CARPORTS.

§ 5

A. Garasjer eller carports skal plasseres som vist på planen.
B. Der skal være 1½ bilplass pr. leilighet, garasjeplassen medregnet
C. Siktforholdene ved inn- og utkjøring til garasjer og parkeringsplasser må ikke hindres av beplantninger e.l.
D. Garasjer tillates bygget sammenhengende med terrassehus, og slik at garasjenes tak tjener som terrasse for ovenforliggende boliger
E. Garasjer eller carports skal gis en utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelse.

OMRÅDER FOR ALMENNYTTIG FORMÅL.

§ 6

A. Området skal bebygges med barneinstitusjon/daghjem med plass for inntil 60 barn.
B. Som sokkel/fundament for daghjem tillates bygget felles tilflukts rom for feltet.
C. Tilflyktsrommet skal i fredstid kunne nyttes til forsamlingslokal o.l.
D. Daghjem/tilfluktsromanlegg bør gis en arkitektonisk utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelse.

TRAFIKKOMRÅDER.

§ 7

A. I området mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.
B. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass, samt kryss med gangveier, skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt. Sikten må ikke hindres av beplantninger e.l.
C. Bygningsrådet kan tillate etablert midlertidige avkjørsler for anleggsarbeider o.l.
D. Rabatter og vegskråninger skal tilsåes eller gis parkmessig behandling.
E. Skjæringer og fyllinger for anlegg av veger tillates lagt i tilstøtende områder til vegen.
F. På gangveinettet tillates nødkjøring så som renovasjon, snøryddin syketransport, nødvendig kjøring i forbindelse med kommunalteknis arbeider, kjøring av flyttebiler samt varetransport.
G. Parkering er ikke tillatt på gangveier.

FELLESAREALER.

§ 8

A. Fellesareaaler for leik skal ikke nyttes til lagring eller parkering.
B. Bygningsrådet kan tillate at det på fellesareal for leik oppføres mindre bygninger i tilknytning til leik og sport.
C. Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres på fellesarealene.
Bygningsrådet skal ha for øye at slike anlegg får en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.
D. Fellesarealene må holdes tilfredsstillende vedlike av eierne.

Stadfestet den 4/7 1974
FYLKESMANNEN I BUSKERUD



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.

Hengsleveien 26

Nabolaget Ullerål søndre/Hengsle/Storløkka - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ullerål skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	20 min 1.6 km	
Benterud skole (1-7 kl.) 364 elever, 25 klasser	8 min 3.1 km	
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	21 min 1.7 km	
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	22 min 1.9 km	
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	7 min 2.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Haldenveien 6 Linje 228	9 min 0.8 km	
Hønefoss stasjon Linje F4	23 min 2 km	
Oslo Gardermoen	1 t	

BARNEHAGER

Ullerål barnehage (1-5 år) 30 barn	14 min 1.2 km	
Espira Hovsmarka barnehage (1-5 år... 80 barn	21 min 1.7 km	
Hønefoss barnehage (1-5 år) 116 barn	21 min 1.9 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hønengaten	17 min
Rema 1000 Sentrumskvartalet	18 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	21 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	18 min
Kuben Vinmonopol	22 min

SPORT

Halden balløkke	16 min
Ullerål skole ballbinge	21 min
Sporty24 Hønefoss	18 min
Sporty24 Hønefoss Express	20 min

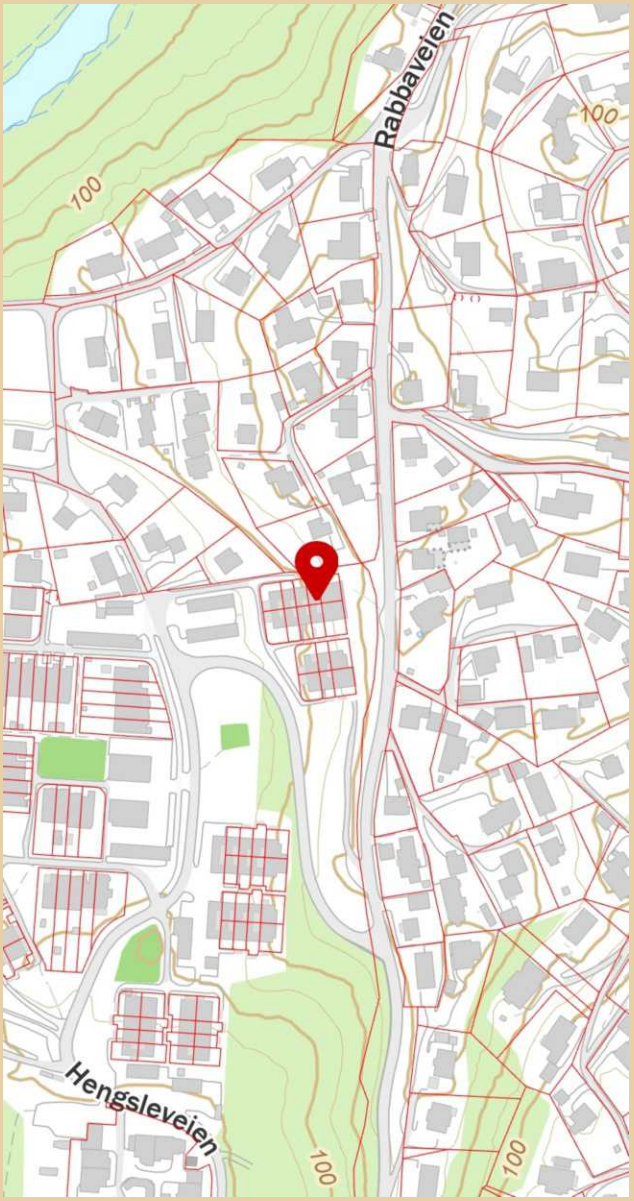
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Gateparkering
Lett 82/100

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:
Hengsleveien 26, 3515 Hønefoss
Gnr. 86, Bnr. 572, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
40260057

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.
