PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

STORLØKKAVEIEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Storløkkaveien 8

Nabolaget Ulleråll søndre/Hengsle/Storløkka - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ulleråll skole (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km
Veien skole (1-7 kl.) 175 elever, 11 klasser	5 min 2.9 km
Benterud skole (1-7 kl.) 338 elever, 25 klasser	7 min 2.6 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 18 klasser	22 min 1.8 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 16 klasser	6 min 3.4 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	15 min 1.3 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	6 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordre torg Totalt 6 ulike linjer	7 min 0.6 km
Hønefoss stasjon Linje F4	16 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t

BARNEHAGER

Ulleråll barnehage (1-5 år) 32 barn	14 min 1.2 km
Hønefoss barnehage (0-5 år) 115 barn	15 min 1.3 km
Espira Hovsmarka barnehage (0-5 år... 83 barn	22 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hønengaten	10 min
Kiwi Hønengata	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kuben Senter	15 min
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	11 min
Kuben Vinmonopol	15 min

SPORT

Ringerike videregående	15 min
Ullerål skole ballbinge	17 min
Sporty24 Hønefoss	12 min
Sporty24 Hønefoss Express	13 min

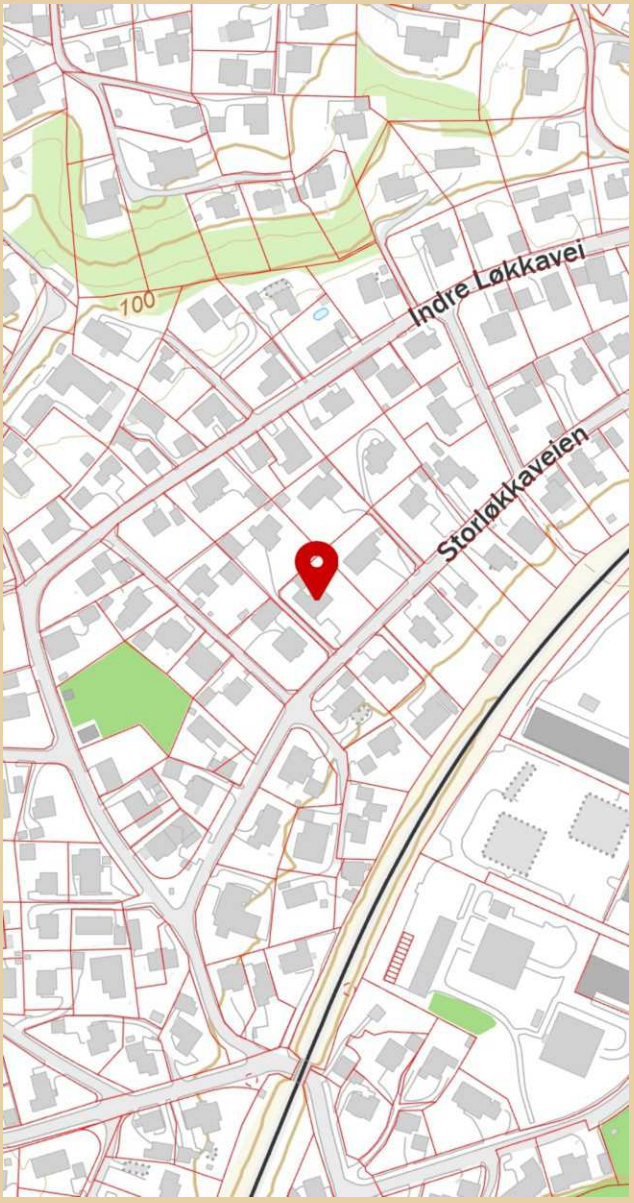
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Storløkkaveien 8
Postnr	3515
Sted	HØNEFOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	86
Bnr.	319
Seksjonsnr.	2
Festenr.	0
Bygn. nr.	159158667
Bolignr.	H0102
Merkenr.	8cc1e327-733d-4fec-b020-20cb1f5c87cb
Dato.	29 Aug 2022



Innmeldt av	**********

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)

- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Tiltak utendørs

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:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	31
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

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: Storløkkaveien 8
Postnr/Sted: 3515 HØNEFOSS
Bolignr: H0102
Dato: 29.08.2022 5:26:55
Energimerkenr: 8cc1e327-733d-4fec-b020-20cb1f5c87cb
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 86
Bruksnr: 319
Seksjonsnr: 2
Festenr: 0
Bygningsnr: 159158667

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: 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 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

ENERGIATTEST

Adresse	Storløkkaveien 8
Postnr	3515
Sted	HØNEFOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	86
Bnr.	319
Seksjonsnr.	2
Festenr.	0
Bygn. nr.	159158667
Bolignr.	H0102
Merkenr.	8cc1e327-733d-4fec-b020-20cb1f5c87cb
Dato.	29 Aug 2022



Innmeldt av	**********

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)

- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Tiltak utendørs

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:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	31
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

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: Storløkkaveien 8
Postnr/Sted: 3515 HØNEFOSS
Bolignr: H0102
Dato: 29.08.2022 5:26:55
Energimerkenr: 8cc1e327-733d-4fec-b020-20cb1f5c87cb
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 86
Bruksnr: 319
Seksjonsnr: 2
Festenr: 0
Bygningsnr: 159158667

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: 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 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

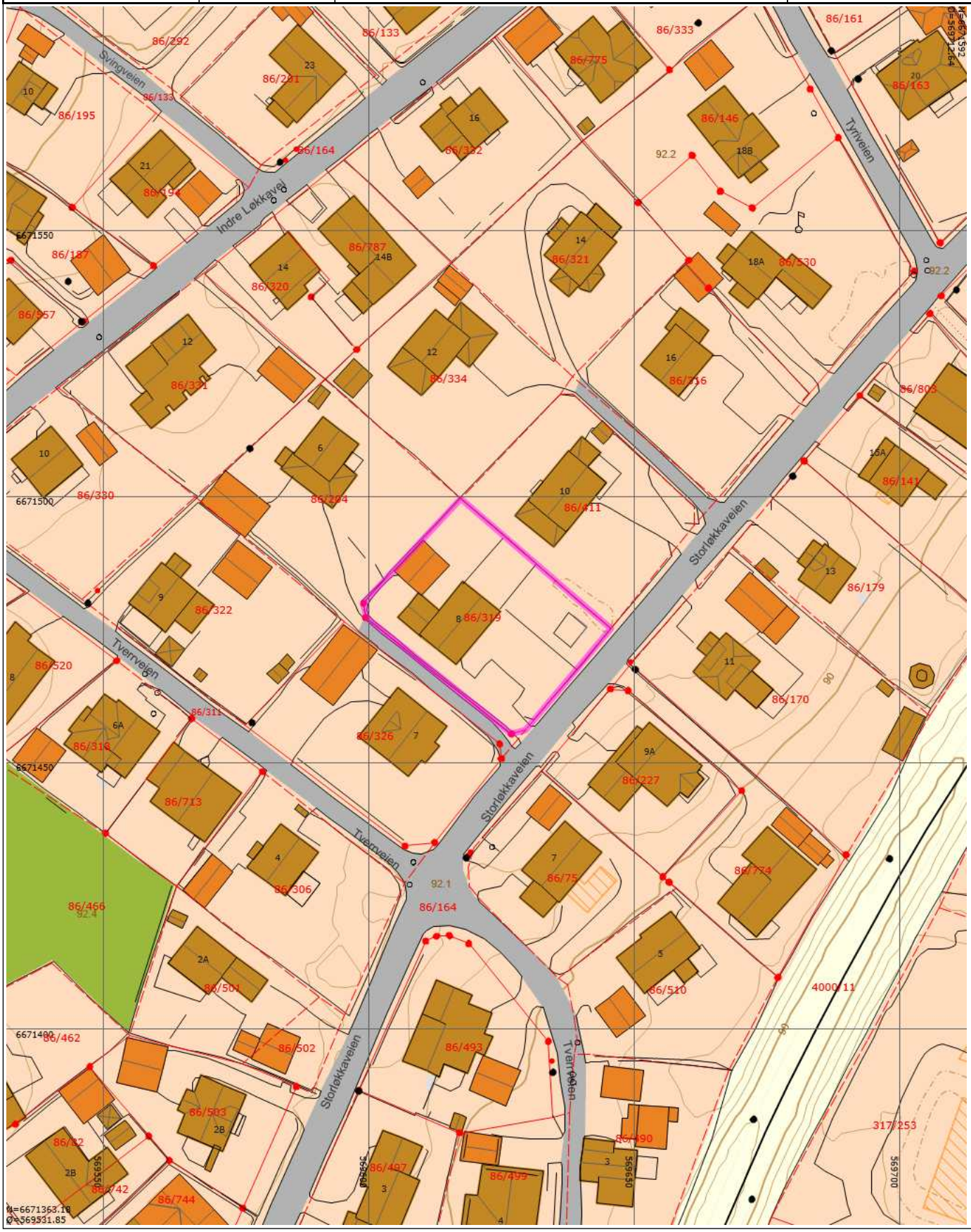
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 319	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Storløkkaveien 8 3515 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

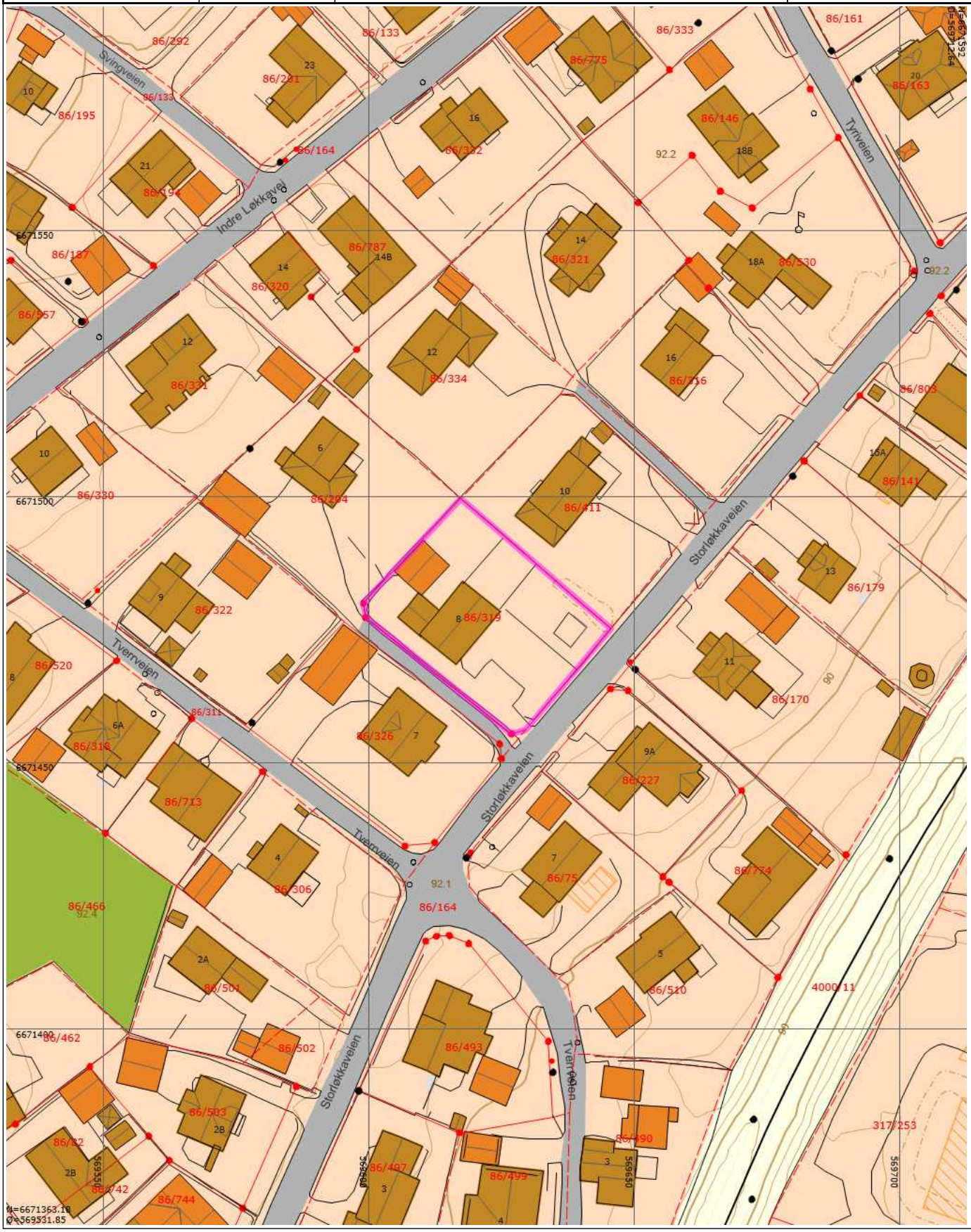
- Høydetall kurver
- Høydetall punkt
- Kumlokk
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Flaggstang
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant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

Ringerike kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 319	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Storløkkaveien 8 3515 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

RINGERIKE
KOMMUNE

Kommunale avgifter og gebyrer

Gnr.	86	Bnr.	319	Fnr.	0	Snr.	2

Adresse	Storløkkaveien 8, 3515 HØNEFOSS

VANN- OG AVLØP

	Ja	Nei
Installert vannmåler	x	

	Dato	Målerstand (m^3)
Sist avlest	31.12.2023	501

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

Kommentar til vann og avløp	***Vann og avløp faktureres Sameiet Storløkkaveien 8** *Nye eiere må informeres om eventuell endring i forskudd. Vi beregner i gjennomsnitt 50 m^3 per pers per år. **Vannpriser 2025:** Pr. m^3: kr. 39,43 + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr 995,- per år. **Avløpspriser 2025:** Pr. m^3: 66,48 + mva. Abonnementsgebyr fastledd: kr. 1 638,- 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. 2417,-

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: 15.07.2025.

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

BRØDRENE HELGESEN
KVALITET SIDEN 1917

Kunde

17785 - Haugen & Mellerud AS
Haugen & Mellerud AS
Norderhovsveien 9
3512 HØNEFOSS

Fra

Brødrene Helgesens Eftf AS
Barbroveien 7
3511 Hønefoss

Telefon: 32140140
E-post: post@brhelgesen.no

Saksbehandler: FAGERÅS ALF HARALD

Ordre / dato

Ordre nr: 48398

22. oktober 2018

Arbeidssted

Helge Haugen
Storløkkaveien 8
3515 HØNEFOSS

Kontakt

Helge Haugen
90790453

Arbeidsbeskrivelse

Lagt ny 2x6mm2 kabel til komfyr hybel
Montert ny 25A jorfeilautomat i sikringskap
Montert ny komfyrstikk med komfyrvakt
Gammel kabel til hybel komfyr avsluttet og koblet i koblingsboks i kjøkkeninnredning
Montert 2løps kanal til komfyrkabel frem til sikringskap

Utførte kontroller

Sluttkontroll

Se vedlegg for spesifikasjon

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato:
22.10.2018

Underskrift, installatør:



Vedlegg
Spesifikasjon av utførte kontroller

Sluttkontroll			
Gjelder for		Utvidelse	
Type anlegg		Bolighus	
Utført i henhold til		NEK 400:2014	

Dato
22.10.2018

Kontrollert av:



VOLD HÅKON

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

BRØDRENE HELGESEN
KVALITET SIDEN 1917

Kunde

17785 - Haugen & Mellerud AS
Haugen & Mellerud AS
Norderhovsveien 9
3512 HØNEFOSS

Fra

Brødrene Helgesens Eftf AS
Barbroveien 7
3511 Hønefoss

Telefon: 32140140
E-post: post@brhelgesen.no

Saksbehandler: FAGERÅS ALF HARALD

Ordre / dato

Ordre nr: 48398

22. oktober 2018

Arbeidssted

Helge Haugen
Storløkkaveien 8
3515 HØNEFOSS

Kontakt

Helge Haugen
90790453

Arbeidsbeskrivelse

Lagt ny 2x6mm2 kabel til komfyr hybel
Montert ny 25A jorfeilautomat i sikringskap
Montert ny komfyrstikk med komfyrvakt
Gammel kabel til hybel komfyr avsluttet og koblet i koblingsboks i kjøkkeninnredning
Montert 2løps kanal til komfyrkabel frem til sikringskap

Utførte kontroller

Sluttkontroll

Se vedlegg for spesifikasjon

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato:
22.10.2018

Underskrift, installatør:



Vedlegg
Spesifikasjon av utførte kontroller

Sluttkontroll			
Gjelder for		Utvidelse	
Type anlegg		Bolighus	
Utført i henhold til		NEK 400:2014	

Dato
22.10.2018

Kontrollert av:



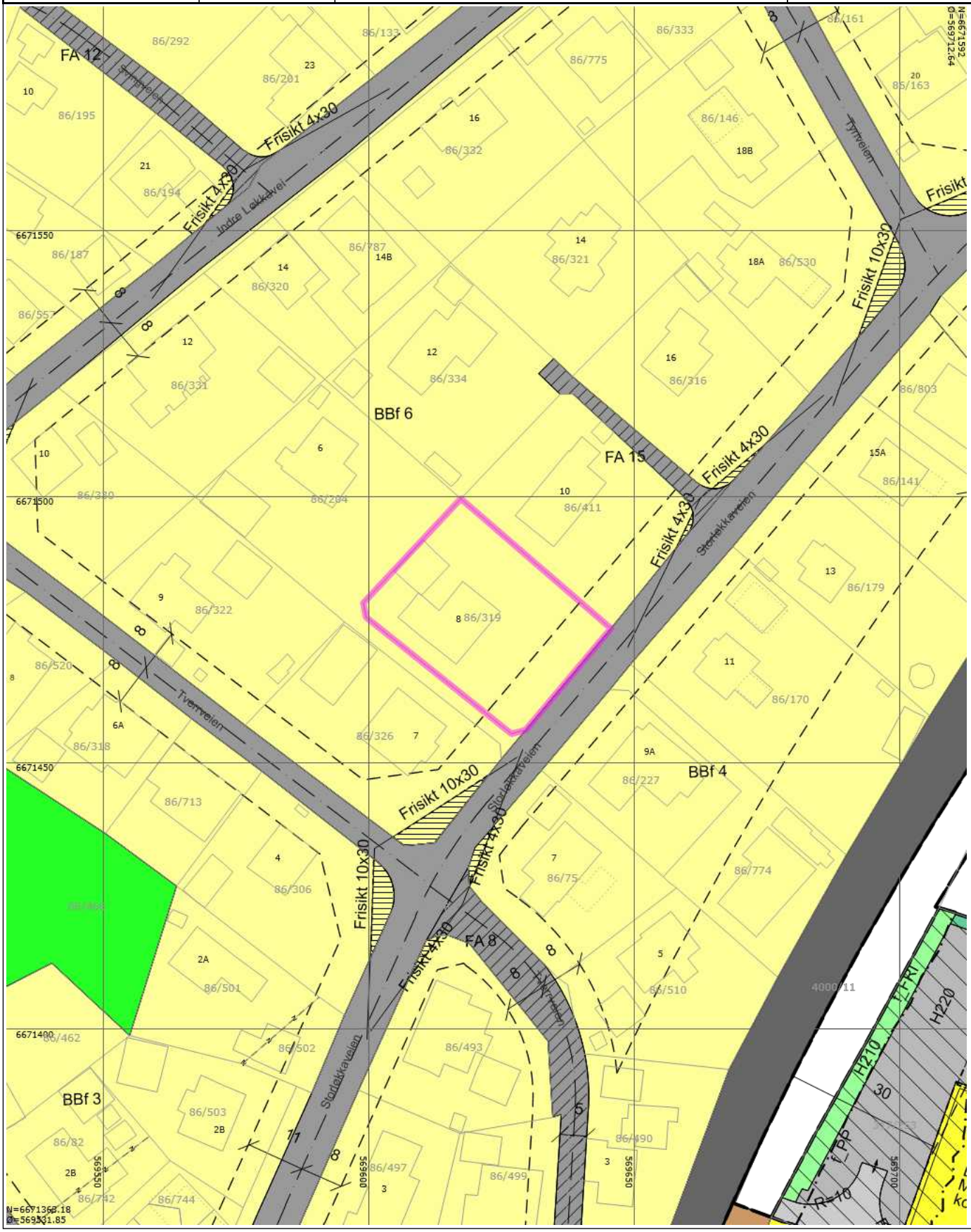
VOLD HÅKON

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 319	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Storløkkaveien 8 3515 HØNEFOSS			
Annen info:	RABBA-STORLØKKA			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Husnummer.

Husnummer med bokstav.


Eiendomsgrense


PblTiltak


Udefinert bygning


Bygning


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


RpGrense


RpFormålgrense


RpStøyGrense


RpBestemmelseGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Eiendomsgrense som skal oppheves


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Måle- og avstandslinje


Frisiktsone ved veg


Frittliggende småhusbebyggelse


Kjøreveg


Jernbane


Anlegg for lek


Felles avkjørsel


Bestemmelsesområde


Rød sone iht. T-1442


Gul sone iht. T-1442


Boligbebyggelse-blokkbebyggelse


Uteoppholdsareal


Kjøreveg


Fortau


Bane (nærmere angitt baneformål)


Parkeringsplasser


Friområde


Gang- og sykkelveg


Veg


Elv og bekk


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang

Jernbane

Udefinert bygning

Bygning

Forsenkningskurve

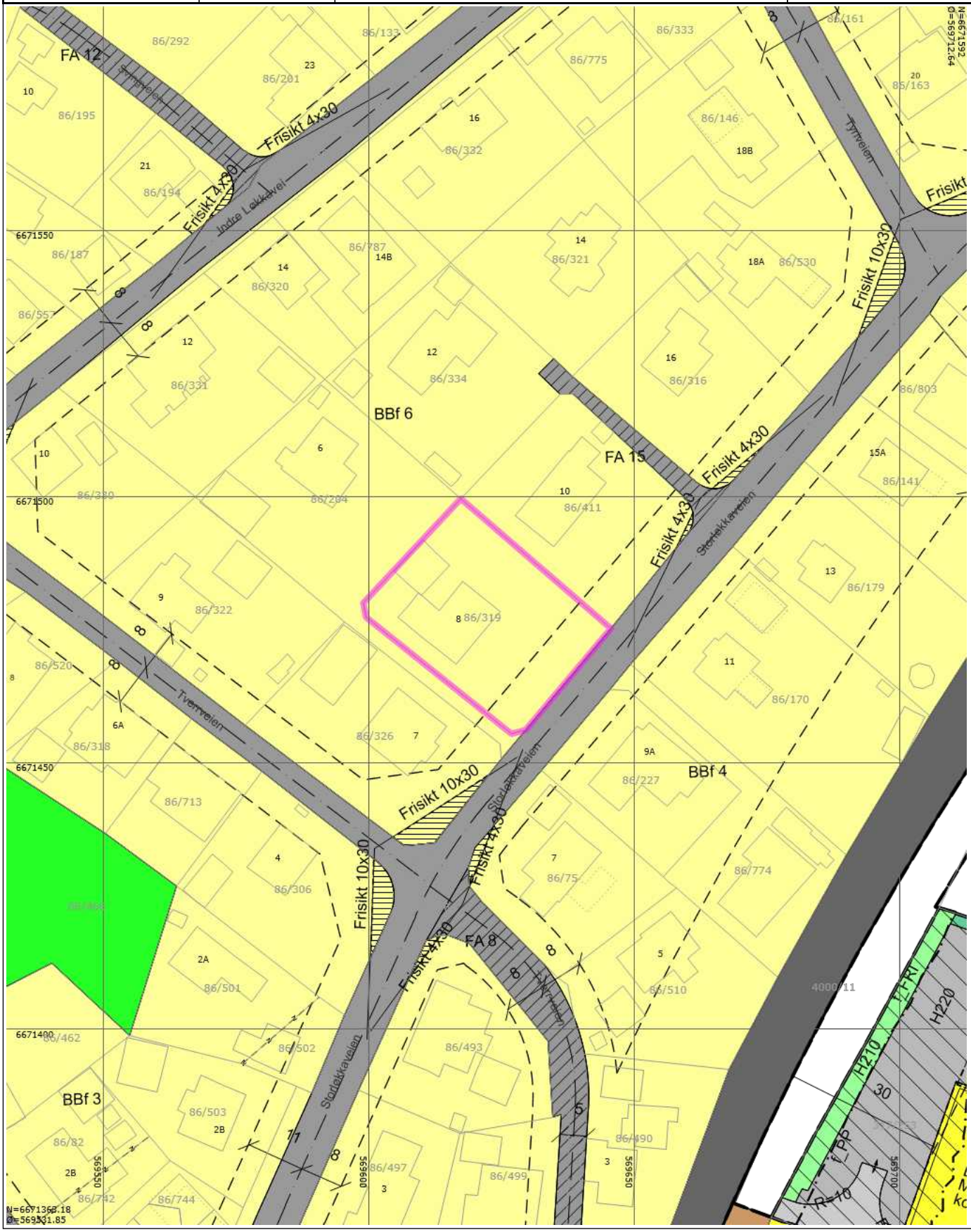
Matrikkelnummer.

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 319	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Storløkkaveien 8 3515 HØNEFOSS			
Annen info:	RABBA-STORLØKKA			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Husnummer.

Husnummer med bokstav.


Eiendomsgrense


PblTiltak


Udefinert bygning


Bygning


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


RpGrense


RpFormålgrense


RpStøyGrense


RpBestemmelseGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Eiendomsgrense som skal oppheves


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Måle- og avstandslinje


Frisiktsone ved veg


Frittliggende småhusbebyggelse


Kjøreveg


Jernbane


Anlegg for lek


Felles avkjørsel


Bestemmelsesområde


Rød sone iht. T-1442


Gul sone iht. T-1442


Boligbebyggelse-blokkbebyggelse


Uteoppholdsareal


Kjøreveg


Fortau


Bane (nærmere angitt baneformål)


Parkeringsplasser


Friområde


Gang- og sykkelveg


Veg


Elv og bekk


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang

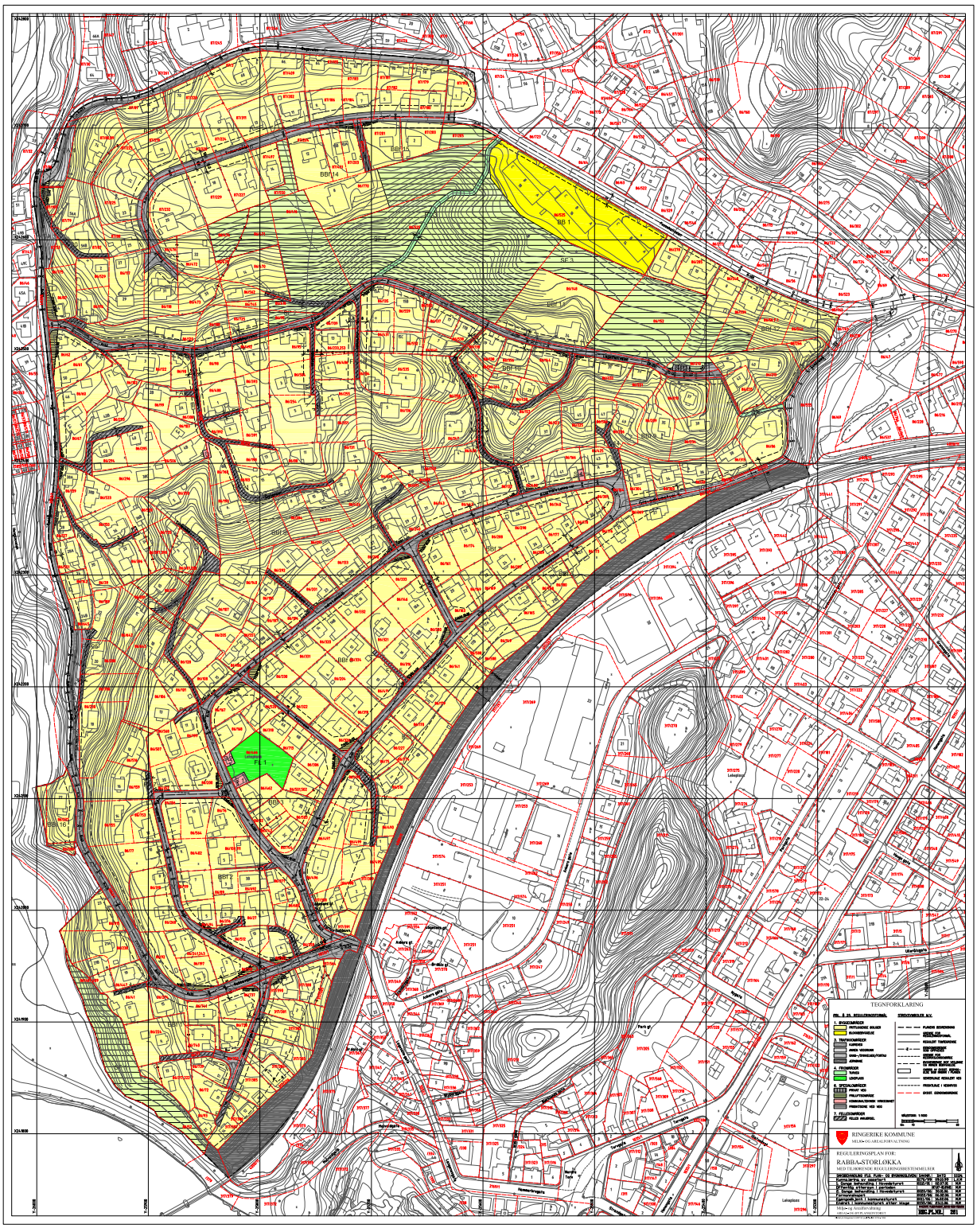
Jernbane

Udefinert bygning

Bygning

Forsenkningskurve

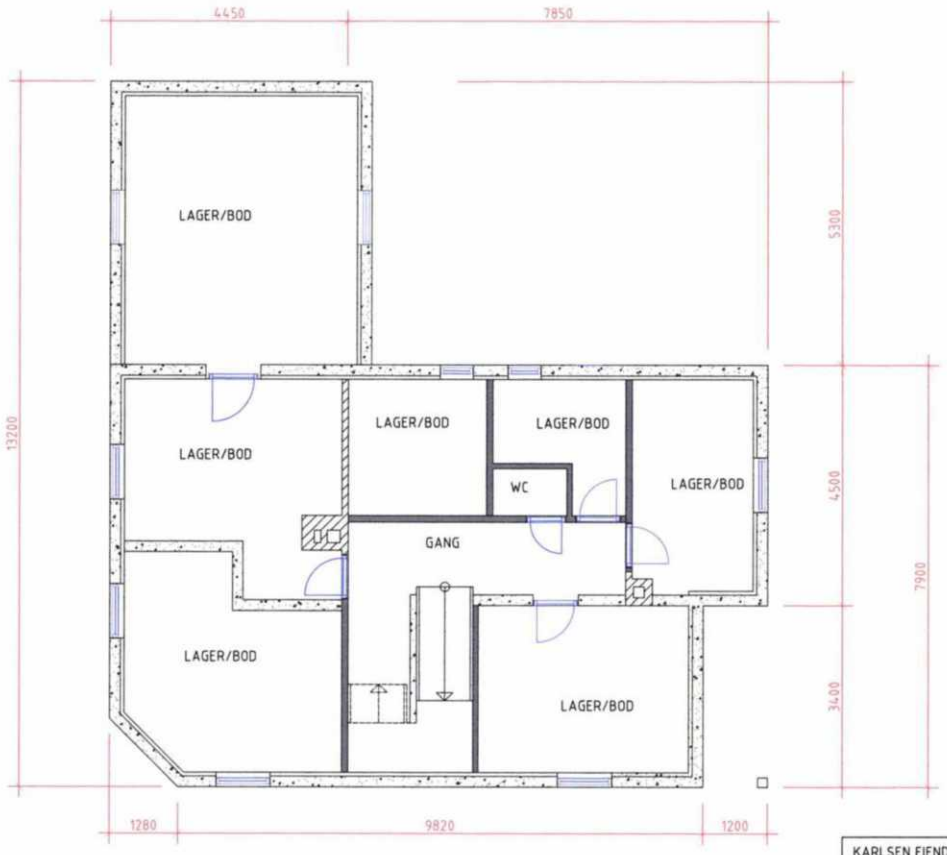
Matrikkelnummer.


TEGNFORKLARING
RINGERIKE KOMMUNE
MILJØ- OG AREALFORVALTNING
REGULERINGSPLAN FOR:
RABBA-STORLØKKA
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER



RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 533/07

KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8. 86/319 SITUASJONSPLAN FORDELING UTEOMRÅDE	REVISJON	
	MÅLESTOKK 1:300	TEGN.
		KONTR.
	DATO	04.07.07.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 17 36 09 – 90 17 16 49. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 00	REV.



RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Delegasjonssak nr. S 33/07

KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8 GNR 86 BNR 319 PLAN KJELLER	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. KONTR.
	DATO	04.07.07.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 17 36 09 – 90 17 16 49. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 01	REV.

REVISJON



RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. S 33/07

KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8, 86/319 PLAN AV 1 ETG. OMDISPONERT DEL I SKRAVUR	REVISJON	
	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. KONTR.
	DATO	04.07.07.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 17 36 09 – 90 17 16 48. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 02	REV.



RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Delegasjonssak nr. 533/07

REVISJON		
KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8 GNR 86 BNR 319 PLAN 2 ETG.	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. KONTR.
	DATO	03.07.07.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 17 36 09 – 90 17 16 49. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 03	REV.



FASADE NORD–ØST

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr 533/07

KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8 GNR 86 BNR 319 FASADE NORD-ØST	REVISJON	
	MÅLESTOKK 1:100	TEGN.
		KONTR.
	DATO	03.07.07.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 17 36 09 – 90 17 16 49. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 04	REV.



FASADE SYD–VEST

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 533/07

KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8 GNR 86 BNR 319 FASADE SYD-VEST	REVISJON	
	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. KONTR.
	DATO	03.07.07.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 17 36 09 – 90 17 18 49. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 05	REV.



FASADE SYD–ØST

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 533/07

KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8 GNR 86 BNR 319 FASADE SYD-ØST	REVISJON	
	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. / KONTR.
	DATO 03.07.07.	
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 17 36 09 – 90 17 16 48. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 06	REV.



FASADE NORD–VEST

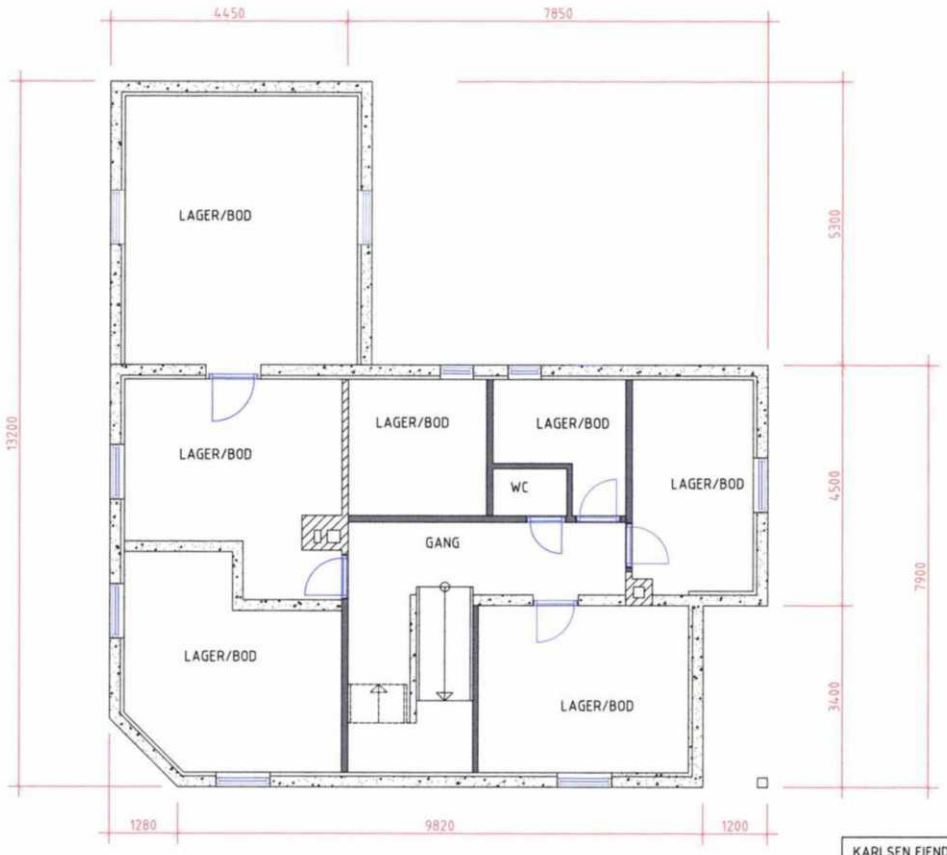
RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 533/07

REVISJON		
KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8 GNR 86 BNR 319 FASADE NORD-VEST	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. KONTR.
	DATO	03.07.07.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 11 36 09 – 90 17 16 49. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 07	REV.



RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 533/07

KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8. 86/319 SITUASJONSPLAN FORDELING UTEOMRÅDE	REVISJON	
	MÅLESTOKK 1:300	TEGN.
		KONTR.
	DATO	04.07.07.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 17 36 09 – 90 17 16 49. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 00	REV.



RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Delegasjonssak nr. S 33/07

KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8 GNR 86 BNR 319 PLAN KJELLER	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. KONTR.
	DATO	04.07.07.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 17 36 09 – 90 17 16 49. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 01	REV.

REVISJON



RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. S 33/07

KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8, 86/319 PLAN AV 1 ETG. OMDISPONERT DEL I SKRAVUR	REVISJON	
	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. KONTR.
	DATO	04.07.07.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 17 36 09 – 90 17 16 48. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 02	REV.



RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Delegasjonssak nr. 533/07

REVISJON		
KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8 GNR 86 BNR 319 PLAN 2 ETG.	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. KONTR.
	DATO	03.07.07.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 17 36 09 – 90 17 16 49. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 03	REV.



FASADE NORD–ØST

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr 533/07

KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8 GNR 86 BNR 319 FASADE NORD-ØST	REVISJON	
	MÅLESTOKK 1:100	TEGN.
		KONTR.
	DATO	03.07.07.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 17 36 09 – 90 17 16 49. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 04	REV.



FASADE SYD–VEST

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 533/07

KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8 GNR 86 BNR 319 FASADE SYD-VEST	REVISJON	
	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. KONTR.
	DATO	03.07.07.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 17 36 09 – 90 17 18 49. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 05	REV.



FASADE SYD–ØST

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 533/07

KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8 GNR 86 BNR 319 FASADE SYD-ØST	REVISJON	
	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. / KONTR.
	DATO 03.07.07.	
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 17 36 09 – 90 17 16 48. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 06	REV.



FASADE NORD–VEST

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning
Delegasjonssak nr. 533/07

REVISJON		
KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8 GNR 86 BNR 319 FASADE NORD-VEST	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. KONTR.
	DATO	03.07.07.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 11 36 09 – 90 17 16 49. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 07	REV.

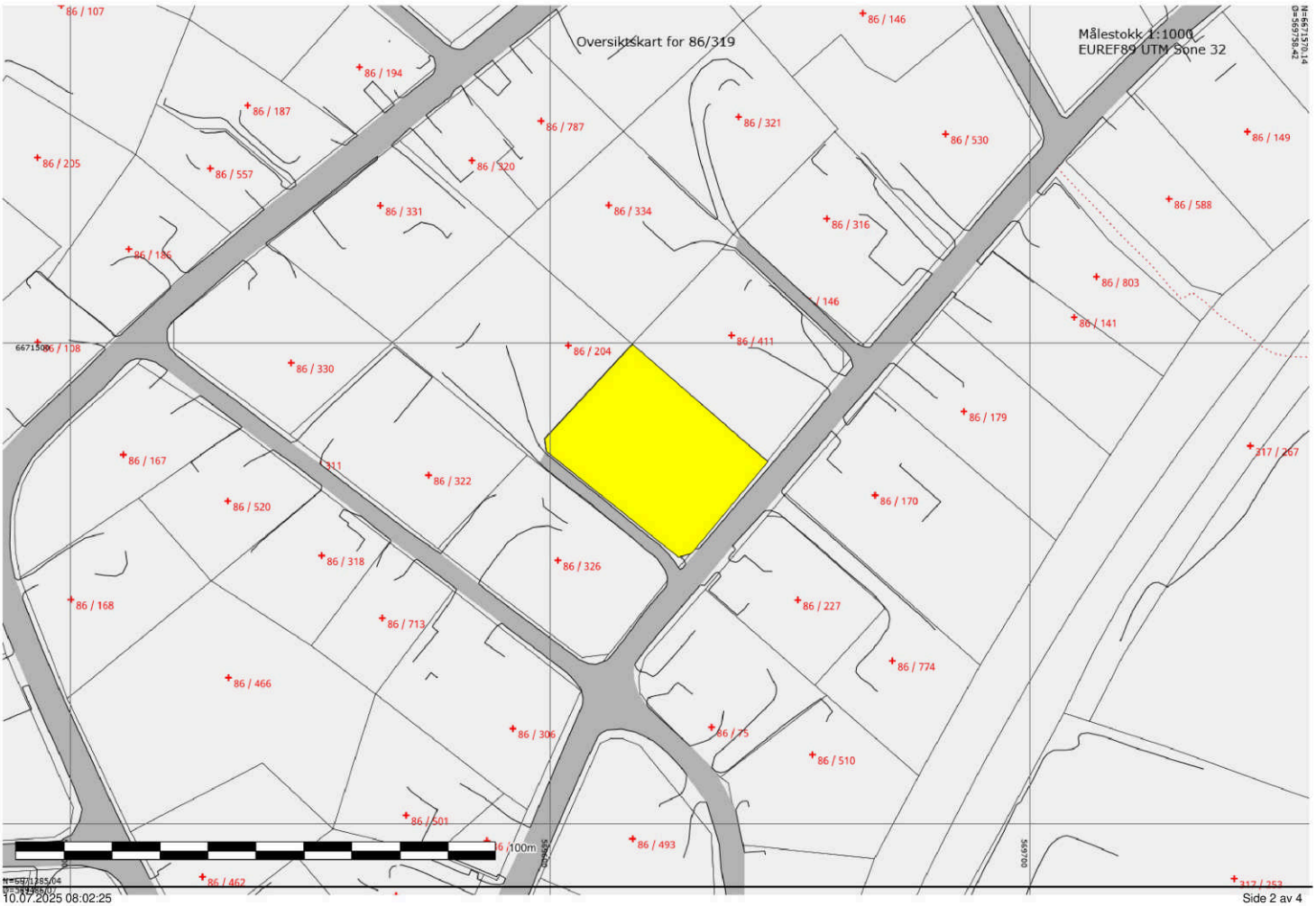
Ringerike kommune

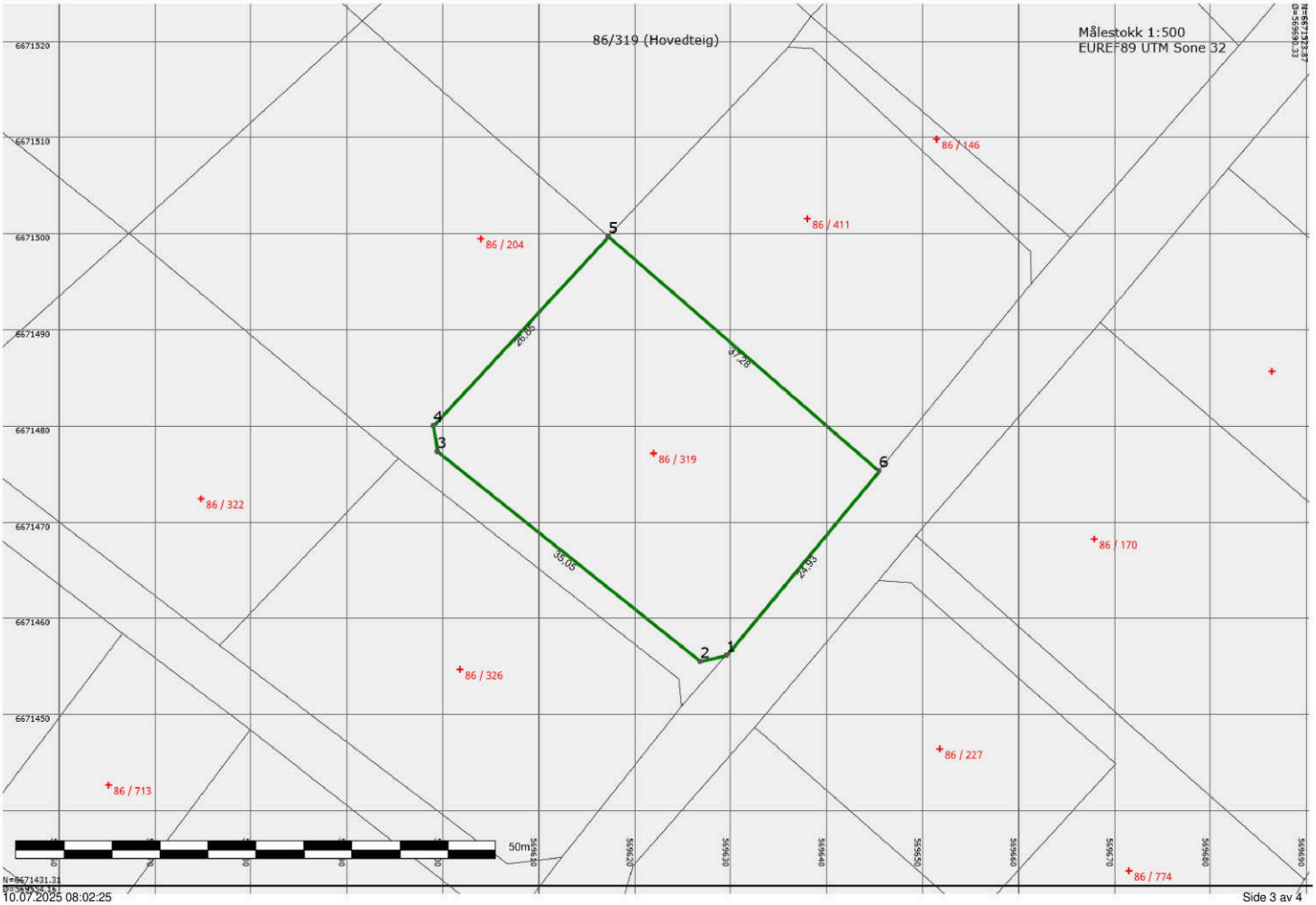
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	**86**	**319**	**0**	**2**

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 86/319
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
86 / 107
86 / 194
86 / 187
86 / 787
86 / 321
86 / 146
86 / 530
86 / 149
86 / 205
86 / 557
86 / 320
86 / 331
86 / 334
86 / 316
86 / 588
86 / 186
86 / 803
86 / 146
86 / 141
86 / 108
86 / 411
86 / 204
86 / 330
86 / 179
86 / 167
86 / 322
86 / 520
86 / 170
86 / 318
86 / 326
86 / 168
86 / 227
86 / 713
86 / 774
86 / 466
86 / 306
86 / 75
86 / 510
86 / 501
86 / 493
86 / 462
100m


86/319 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
86 / 146
86 / 411
86 / 204
86 / 319
86 / 322
86 / 170
86 / 326
86 / 227
86 / 713
86 / 774
29.08
31.28
35.05
24.53
50m

Areal og koordinater

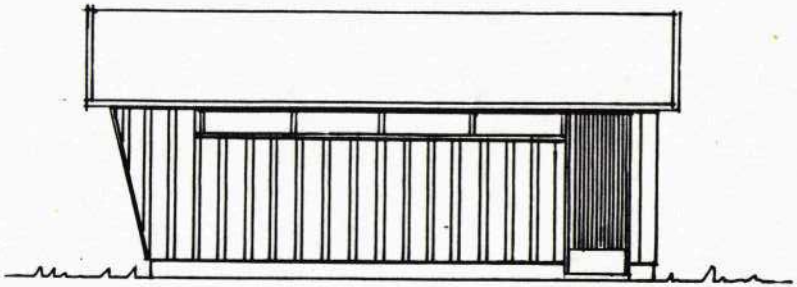
Areal: 1057,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6671477,11 Øst: 569622,01

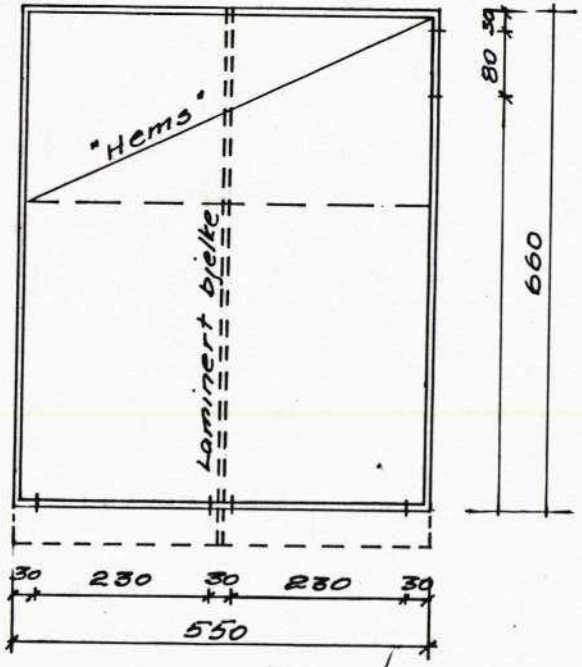
Ytre avgrensning

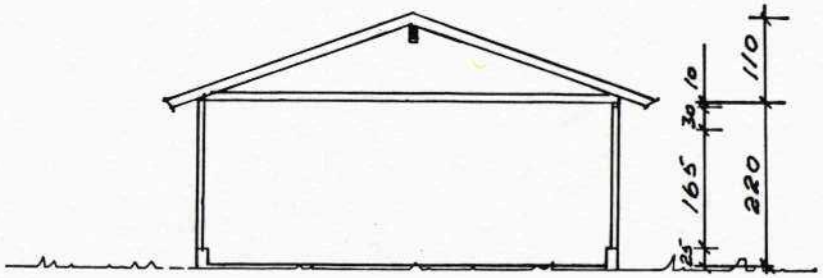
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6671456,14	569629,56	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			2,79	Ikke hjelpelinje		13	
2	6671455,49	569626,85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			35,05	Ikke hjelpelinje		13	
3	6671477,33	569599,44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			2,71	Ikke hjelpelinje		13	
4	6671480,01	569599,01	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			26,85	Ikke hjelpelinje		13	
5	6671499,69	569617,27	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			37,28	Ikke hjelpelinje		13	
6	6671475,32	569645,48	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			24,93	Ikke hjelpelinje		13	





1069/85





Garasje "de Luxe" 36 m².
Mål 1:100.

Skatteetaten

Dato
09.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

OLE EIRIK THUNSHELLE
Baskerudveien 21 H0101
3531 KROKKLEIVA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3305 RINGERIKE

Gnr 86 Bnr 319 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Storløkkaveien 8, 3515 HØNEFOSS

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 360 477
Som sekundærbolig:	kr 1 441 909

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten

Dato
09.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

OLE EIRIK THUNSHELLE
Baskerudveien 21 H0101
3531 KROKKLEIVA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3305 RINGERIKE

Gnr 86 Bnr 319 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Storløkkaveien 8, 3515 HØNEFOSS

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 360 477
Som sekundærbolig:	kr 1 441 909

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251034

Selger 1 navn
Susanne Møller

Gateadresse
Storløkkaveien 8

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251034

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

Svar: Nei

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: Lekkasje på tak hvor det ble byttet flere takstein.

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

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

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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt inn verandadør på soverommet

Arbeid utført av: Morten Fiskvik

Filer

Fiskvik.pdf

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

Document reference: 40251034

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251034

Tilleggskommentar

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: 40251034

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251034

Selger 1 navn
Susanne Møller

Gateadresse
Storløkkaveien 8

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251034

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Møller	b5ed54191793fcabfd539c1e320040bc246969f2	10.07.2025 20:39:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251034

- 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

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

Svar: Nei

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: Lekkasje på tak hvor det ble byttet flere takstein.

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

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

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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt inn verandadør på soverommet

Arbeid utført av: Morten Fiskvik

Filer

Fiskvik.pdf

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

Document reference: 40251034

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251034

Tilleggskommentar

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: 40251034

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Møller	b5ed54191793fcabfd539c1e320040bc246969f2	10.07.2025 20:39:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251034

- 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

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 319	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Storløkkaveien 8 3515 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Ringerike kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 86	Bnr: 319	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Storløkkaveien 8 3515 HØNEFOSS			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

17.07.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

G.Nr:	**86**	B.Nr:	**319**	F.Nr:		S.Nr	**2**
Adresse:	Storløkkaveien 8						

	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: 533.00.u/mva.pr skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen
Feiervesenet
Dato:.17.07.2025

Tilstandsrapport

2- roms leilighet i tremannsbolig

Storløkkaveien 8, 3515 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 86, bnr. 319, snr. 2

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 23.06.2025 **Rapportdato:** 30.07.2025 **Oppdragsnr.:** 14964-1728 **Referansenummer:** SQ2055

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Petter Kristoffersen **Vår ref:**

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

Norm AS

Norm AS er det største miljøet for taksering i Ringeriksregionen, med fokus på områdene Ringerike, Hole, Jevnaker, Krødsherad, nedre del av Hallingdal og Valdres. Videre har vi medarbeidere med god kjennskap til Hadelandsregionen.

Selskapet ble stiftet i 2007 og har i dag seks medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører har bred erfaring fra utvikling og forvaltning av eiendom, blant annet innen byggeledelse og som utførende håndverkere både i privat- og næringsmarkedet.
Vi er rådgivere og takstingeniører, og vi er medmennesker som ser det store bildet.

Energieffektivisering:
Vi har bred erfaring med Enova sine støtteordninger for energiøkonomiske tiltak. Har du spørsmål om energimerking, eller ønsker veiledning innen energieffektivisering og energioppgradering av boliger, næringsbygg, sameier og borettslag hjelper vi deg gjerne. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Ytterligere informasjon finnes på: www.norm.as



Rapportansvarlig

Petter Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
petter@norm.as
932 87 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Norm AS
Osloveien 67
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendom beliggende i rolig og etablert boligområde på Storløkka, nord for Hønefoss sentrum. Gangavstand til alt av fasiliteter byen har å tilby med blant annet barnehager, skoler, fritidstilbud, caféer og forretninger.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Seksjonert boligbygg med to fulle etasjer og kjeller. Etasjer over bakkeplan består av tre boligseksjoner. Kjeller er registrert som næringsseksjon, blant annet for utleie av boder til boligseksjoner.
Felles garasjebygg for to av seksjonene (ikke for denne seksjonen).

Gjeldene seksjon består av 2-roms leilighet i 1. etasje med adkomst via felles gang. Yttervegger tilstøtende leiligheten (frem til midten av felles ytterdør) er merket tilhørende denne seksjonen.

BEBYGGELSEN:
Leilighet med bruksareal på 31 m².

STANDARD:
Leiligheten fremstår med normal standard og godt utnyttet planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og åpent/skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på ca 1057,4 m². Opparbeidet med felles gruslagt gårdsplass med oppstillingsplass til biler og hage med plen og diverse beplantning. Denne seksjonen disponerer del av hage utenfor leilighet mot nordøst. Opparbeidet med plen og hekkbeplantning. Gode solforhold.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (opplyst av kilde):
År: 2022. Ny kjøkkeninnredning, der det også ble etablert innredning i nisje for del av stue
År: 2024. Lagt nytt gulv i 2024 for stue/kjøkken.
År: 2024. Satt inn 2-fløyet terrassedør på soverom ut til hage som disponeres av seksjonen (gjenbrukt dør).
År: 2025. Montert komfyrvakt på ledning via stikkontakt

2- roms leilighet i tremannsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning.

Trevindu i stue med 3-lags isolerglass fra 2020.
Trevindu på bad/vaskerom med 2-lags isolerglass fra ca 2001.

Ytterdør til leilighet som brann- og lyddør i malt utførelse.
2-fløyet terrassedør på soverom med 2-lags isolerglass fra 2007, montert i 2025.

Det er etablert provisorisk trappeløsning fra soverom til hage av stablet belegningsstein og paller.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat. Tregulv. Feielister mot opprinnelige lister for gulv i stue/kjøkken, der arbeider sluttføres etter befaring.
Vegger: Panel. Malte pussede flater.
Himlinger: Panel.

Etasjeskiller i betong.

Profilerte tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom med ukjent alder.
Fliser på vegger og panelt himling.
Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Plastsluk.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.
Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil med tilhørende belysning. Vegghengt skap. Toalett fra 2022. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og kjøkkenkum i stål. Innredning er plassert i to nisjer,
Oppladbar belysning under overskap.
Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Felles hovedvannledning inn til kjeller med stoppekran. Internmåler for vann til leilighet.
Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør til leilighet med åpen forgrening i kjeller. Kobberrør i kjeller.
Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra ca 2001. Plassert i kjeller.

Altibox for TV og internett.
Ringeklokke til leilighet ved felles ytterdør.

Oppvarming med: Strøm.
Ved hjelp av: Panelovner. Gulvvarme for bad/vaskerom.

Sikringsskap med overbelastningsvern, overspenningsvern og

Beskrivelse av eiendommen

automatsikringer for kurser. Jordfeilbryter for to kurser.
Strømmåler med fjernavlesning.
Åpent og skjult ledningsnett.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat fra 2022.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Grunnmur i sparesteinsbetong.

Flat tomt.

Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ kjent.

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	31 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	31 m²
Totalpris	1 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2- roms leilighet i tremannsbolig

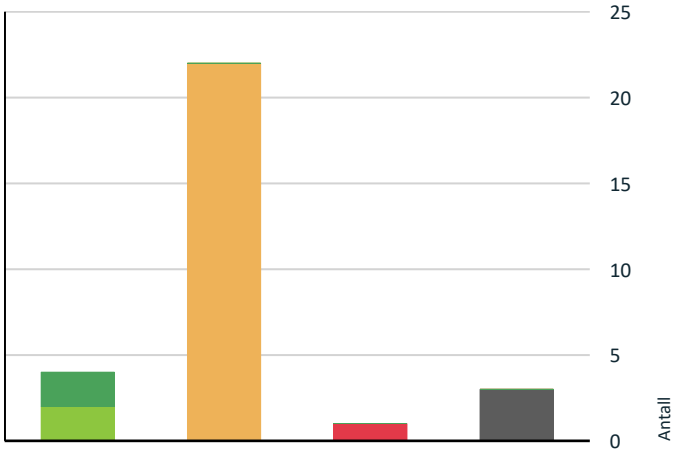
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er kun tegninger tilknyttet denne seksjonen som er vurdert.

Godkjent søknad om oppføring av enebolig med butikk 13.06.1957. Godkjent søknad om tilbygg til forretnings / våningshus 10.08.1965. Godkjent søknad om oppføring av garasje 29.03.1985. 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. Godkjent søknad om omdisponering til boligformål 13.08.2007. Eiendommen ble seksjonert i 2007.

Sammendrag av boligens tilstand

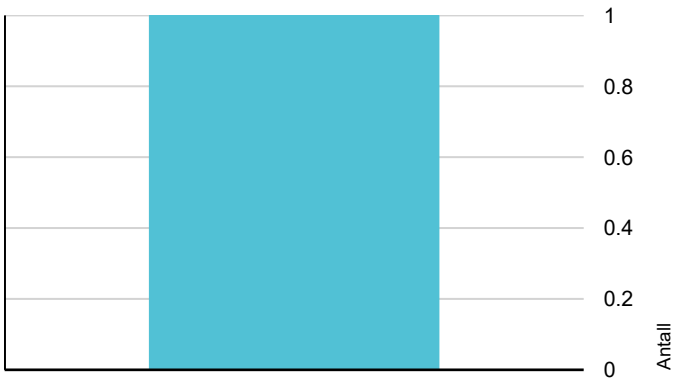
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2- roms leilighet i tremannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme, generelt	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken med entré > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken med entré > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

2- ROMS LEILIGHET I TREMANNSBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Opplyst ved tidligere omsetning.

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

Vedlikehold
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt innvendig, men har stedvis vedlikeholdsbehov utvendig. Deler av bygningsdeler har utlevd mer enn halvparten av forventet levetid. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover.
Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

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

Gjelder eldre beslag.

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig kledning har ingen/begrenset lufting.
Endeved på utvendig kledning er ikke tilstrekkelig malt, dette forkorter kledningens levetid.
Stedvis noen småsprekker og slitasje for kledning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er liten lufting ift. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret. Ved eventuell utskifting av kledning/etterisolert utvendig bør det etableres lufting etter dagens krav.
Endeved på kledning bør overflatebehandles.
Vedlikehold av kledning må påregnes. Manglende vedlikehold forkorter kledningens levetid.





TG 1 Vinduer

Trevindu i stue med 3-lags isolerglass fra 2020.
Trevindu på bad/vaskerom med 2-lags isolerglass fra ca 2001.

TG 2 Dører

Ytterdør til leilighet som brann- og lyddør i malt utførelse.
2-fløyet terrassedør på soverom med 2-lags isolerglass fra 2007, montert i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedør:
Bruks- og slitasjemerker registrert.
Slitasje for terskel og dørpakning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassedør:
Vedlikehold må påregnes.
Utbedring/utskifting av pakning med skade anbefales.



TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert provisorisk trappeløsning fra soverom til hage av stablet belegningsstein og paller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trapp fremstår som en provisorisk løsning med kort levetid. Bevegelser må påregnes.
Det er ikke montert håndløper/rekkverk i trappeløp iht. dagens krav.
Totalvurdering gir konstruksjon TG3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må det etabeleres trapp med permanent utførelse. Sikring på begge sider av trappeløp anbefales.
Kostnadsestimat er gitt for etablering av enkel tretrapp med håndløper/rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat. Tregulv. Feielister mot opprinnelige lister for gulv i stue/kjøkken, der arbeider sluttføres etter befaring.
Vegger: Panel. Malte pussede flater.
Himlinger: Panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksmerker og noe knirk observert på tregulv.
Deler av laminatgulv er ikke lagt etter legganvisning. Endeskjøter er ikke tilstrekkelig fra hverandre.
Hull etter bildeinnfesting og møbler. Påregnelig ved normalt bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Soverom: Det ble over to meter målt høydeforskjell på ca 19 mm på Soverom. Tilsvarende høydeforskjell som største avvik gjennom rommet

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.


Referansemål ved dør.


Mål ved terrassedør.


Mål ca 1 meter foran dør til soverom.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling er kun et krav ved utleie.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er medtatt da konstruksjon er tilliggende leiligheten.
Synlig grunnmurskonstruksjon mot terreng for bod som i dag leies av denne seksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

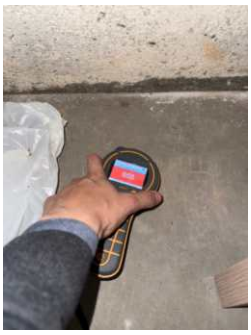
Tilstandsrapport

Fuktsperre ble ikke brukt under fundamenter for grunnmur og støpt gulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme.
Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.
Det er utført fuktsøk som indikerer forhøyede fuktverdier på grunnmur/støpt gulv. Normalt for denne type konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden rommene fungerer med dagens bruk, men grunnet fukt i kjellerkonstruksjoner bør det vurderes hva som bør lagres i kjellerbod. Lagrede gjenstander/løsøre bør ha luftsjikt til konstruksjoner mot terreng grunnet risiko for mugg- og soppdannelse for organisk materiale.







TG 2 Innvendige dører

Profilerte tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte bruks- og slitasjemerker registrert.
Mindre skjevheter mellom dørblad og karm for dører.
Dør til bad subber i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av dør som subber må påregnes.
Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag.



VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med ukjent alder.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og panelt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu er plassert i våtsonen.
Enkelte misfarginger på fuger er registrert bak dusjkabinett.

Der gjøres oppmerksom på at vegger bak dusjkabinett hdde begrenset mulighet for besiktigelse, da dette ikke var flyttet før befaring (da måtte også vaskemaskin fjernes).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til vinduet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt vindu bør unngås/begrenses.





Vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke tilfredstillende fall mot sluk iht. krav. Gulvet er tilnærmet flatt enkelte steder. Ved vann direkte på overflater må det påregnes å kunne oppstå vannansamlinger.
Det var vasket/dusjer vann i forbindelse med rengjøring av sluk rett før befaring, det ble registrert mindre vannansamling på gulv i hjørne bak sluk.
Fallforhold på gulvet rundt sluket under dusjkabinett er ikke inspisert pga. manglende adkomst.
Avskallinger på enkelte fliser registrert.
Glippe for silikonfuge i overgang gulv/vegg bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk og overflater må utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Utbedring av fuger med glippe bør utføres.







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Begrenset inspeksjonsmulighet for sluk på befaring grunnet begrenset/manglende rengjøring. Kunde var nyopperert på befaring og hadde ikke mulighet til å klargjøre sluk før befaring.
Utførelse for membran ikke kjent/dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk fornyes. Tidspunktet for utskiftinger er vanskelig å si noe om, spesielt siden eksakt alder ikke er kjent.
Bruk av dusjkabinett med tett avløp til sluk er en forutsetning for videre bruk av våtrom, da vann på overflater bør unngås.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med: Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Speil med tilhørende belysning. Vegghengt skap. Toalett fra 2022. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannkoblinger og tilhørende rosett var løse/ikke tilstrekkelig festet. Dette øker risiko for brudd/vannlekkasje fra koblinger.
Krakkeleringer i emalje for servanttopp.
Fuktsvellinger på sideskrog til servantinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å smøre silikon/vedlikeholde der det er fuktsvellinger for å begrense videre utvikling av disse.
Det er ellers ikke behov for strakstiltak siden innredningen fungerer for dagens eier, men utskifring av servanttopp/innredning vil være påregnelig.
Gjennomgang og utbdering med vanntilkoblinger inkl. rosett må påregnes.







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
Stikkprøvebasert. Hulltaking med fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED ENTRÉ

TG 2 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og kjøkkenkum i stål. Innredning er plassert i to nisjer,
Oppladbar belysning under overskap.
Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen mindre bruks- og slitasjemerker.
Front for kjøleskap flukter ikke med øvrige fronter.
Avskallinger for kappet kant av dekkfront over stekeovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis vedlikehold må påregnes.
Justering av front/integrert kjøleskap må påregnes.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED ENTRÉ

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Felles hovedvannledning inn til kjeller med stoppekran. Internmåler for vann til leilighet.
Synlige vannføringer i: Plast rør-i-rør til leilighet med åpen forgrening i kjeller. Kobberrør i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler merking av stoppekran med leilighetsnummer.
Alder for kobberrør er noe usikkert, men mer enn halvparten av forventet levetid nærmer seg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Stoppekran bør merkes.
Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder for avløpsrør er noe usikkert, men mer enn halvparten av forventet levetid nærmer seg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for straksstiltak siden avløp fungerer i dag, men ut ifra alder vil det kunne komme fremtidig behov for utskiftninger.



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Mekanisk avtrekk fra bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra ca 2001. Plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Enkelte deformasjoner for deksel utenpå bereder. Ingen funksjonssvikt knyttet til forholdet registrert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



TG IU Andre installasjoner

Altibox for TV og internett.
Ringeklokke til leilighet ved felles ytterdør.

Installasjoner er ikke teknisk vurdert.

TG IU Varme, generelt

Oppvarming med: Strøm.
Ved hjelp av: Panelovner. Gulvvarme for bad/vaskerom.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med overbelastningsvern, overspenningsvern og automatsikringer for kurser. Jordfeilbryter for to kurser.
Strømmåler med fjernavlesning.
Åpent og skjult ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er ikke utført arbeider på elektrisk arbeid i regi av dagens eier. Ukjent for tidligere arbeider.

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat fra 2022.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forhøyede fuktverdier og/eller indikasjoner på fukt mot grunnen er registrert, se "rom under terreng".

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

Det er ikke behov for strakstiltak iht. dagens bruk, se "Rom under terreng.

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Ved en eventuelle fremtidig redrenering bør grunnmur samtidig isoleres utvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i sparesteinsbetong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Begrenset inspeksjonsmulighet, da det kun var inspeksjonsmulighet utvendig over terreng, samt fra bod i kjeller som på befaring var leid av seksjonseier. Eldre betong kan ha redusert kvalitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig. Seksjon 4 er inntegnet som ansvarlig for grunnmur iht. seksjonseringstegninger, men ingen vedtekter vedrørende vedlikeholdsansvar er fremvist.

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis manglende fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Manglende fall på terreng bort fra bygningskonstruksjon øker risiko for fuktproblematikk i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ kjent.
Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

31 m²/31 m²

2- roms leilighet i tremannsbolig: Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 1 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 850 000**

Markedsvurdering

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

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

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

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

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter, estimert	Kr.		21 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år. Utvendig ved	Kr.		18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**39 000**

Teknisk verdi bygninger

2- roms leilighet i tremannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	350 000
Sum teknisk verdi - 2- roms leilighet i tremannsbolig	Kr.		**1 500 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 500 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

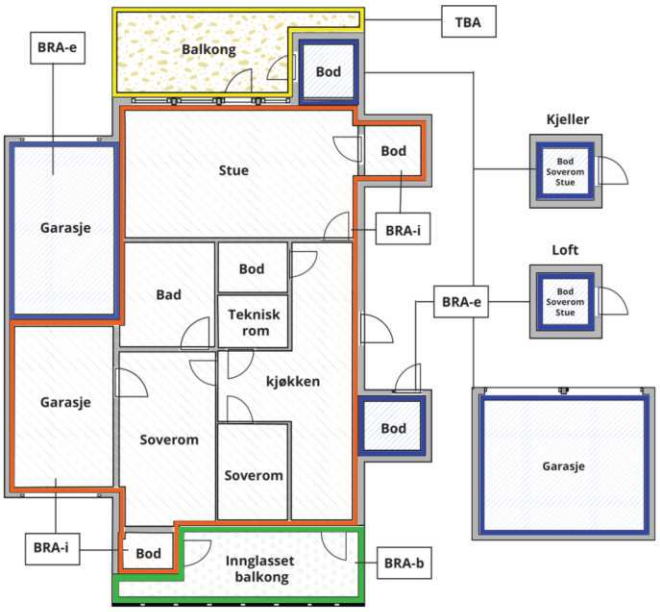
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2- roms leilighet i tremannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	31			31	
SUM	**31**				
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad/vaskerom, Stue/kjøkken med entré, Soverom m/dør ut til hage		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 2,36 m.

Det er ingen seksjonert bod tilhørende denne leiligheten. Hjemmelshaver for denne seksjonen leier i dag bod i kjeller av seksjon 4.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er kun tegninger tilknyttet denne seksjonen som er vurdert.

Godkjent søknad om oppføring av enebolig med butikk 13.06.1957. Godkjent søknad om tilbygg til forretnings / våningshus 10.08.1965. Godkjent søknad om oppføring av garasje 29.03.1985. 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. Godkjent søknad om omdisponering til boligformål 13.08.2007. Eiendommen ble seksjonert i 2007.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: For utfyllende opplysninger vedrørende håndverkertjenester - se "Vedlikehold/påkostninger" på side 5..

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2- roms leilighet i tremannsbolig	31	0

Norm AS
Osloveien 67
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Petter Kristoffersen	Takstingeniør
	Susanne Møller	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	86	319		2	1057 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Storløkkaveien 8

Hjemmelshaver
Møller Susanne

Kommentar
Felles eiet tomt.

Eierandel
38 / 328

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Ringerike Kommune.
Boligbebyggelse - Nåværende
Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplan:
3305 261 RABBA-STORLØKKA (23.11.2006)

Tinglyste/andre forhold

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken. Det er ikke opplyst om at der er etablert noe sameieavtaler eller faste innbetalinger til felleskostnader i sameiet. Fellesutgifter må påregnes.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

•Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

Forutsetninger

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse

Forutsetninger

inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.	86	Bnr.	319	Fnr.	0	Snr.	2

Adresse	Storløkkaveien 8, 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: 15.07.2025.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

RINGERIKE
KOMMUNE

Tilknytting til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.	86	Bnr.	319	Fnr.	0	Snr.	2

Adresse	Storløkkaveien 8, 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: 15.07.2025.

Postboks 123, 3502 Hønefoss
Telefon: 32 11 74 00

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

Nr. 561 ul.
ENERETT. SEM & STENERSEN A/s. OSLO
4—57.

Særutskrift

av møtebok for Norderhov bygningsråd ~~formannskap~~ ~~XXXXXXXXX~~ ~~kommunestyre~~

i møte den 13. juni 1957.

Av 6 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamenn).
Dessuten var bygningskontrollören tilstede.

Sak nr. 114/57.

Söknad fra Einar Heier, Rundtom, pr. Hönefoss, om tillatelse til å före opp enebolig m/butikk på g.nr. 86 b.nr. 319, Storlökka. Saken har vært forelagt Norderhov Arbeidstilsyn og Norderhov Helseråd.

Vedtak:
Bygningsrådet slutter seg til helserådets og arbeidstilsynets uttalelser. Gjenpart av disse vedlegges saken. W.c.rommene må luftes i egen kanal som föres over tak. Forövrig kan de innsendte tegninger legges til grunn for arbeidets utförelse i samsvar med bygningslovens bestemmelser og gjeldende vedtekter. Huset settes ut av kommuneingeniören som også fastsetter topp av grunnmur. Byggekort följer vedlagt. Navn på ansvarshavende skal meddeles för arbeidet tar til.

Rett utskrift:
Aase Eriksrud.
Aase Eriksrud.

DISTRIKTSLEGEN I NORDERHOV

Hønefoss,

UTSKRIFT AV NORDERHOV HELSERÅDS FORHANDLINGSPROTOKOLL:

År 1957 den 9. mai holdt Norderhov helseråd møte på distriktslegens kontor. Samtlige medlemmer var tilstede. Der ble behandlet som

Sak nr. 9/57.

Byggemelding for Einar Heier om kombinert forretnings- og boligbygg på Storløkka.

Enstemmig vedtak.

Der må innredes 2 (isteden for 1) priveter. Disse må luftes i egen kanal over taket.

Helserådet har ellers intet å innvende mot planene.

Rett utskrift

H. Th. Sandberg.

Helserådets ordfører.

N. B.råd Jnr. 114/57

DISTRIKTSLEGEN I NORDERHOV

Hønefoss,

UTSKRIFT AV NORDERHOV HELSERÅDS FORHANDLINGSPROTOKOLL

År 1957 den 9. mai holdt Norderhov helseråd møte på distriktslegens kontor. Samtlige medlemmer var tilstede. Der ble behandlet som

Sak nr. 9/57.

Byggemelding for Einar Heier om kombinert forretnings- og boligbygg på Storløkka.

Enstemmig vedtak.

Der må innredes 2 (isteden for 1) priveter. Disse må luftes i egen kanal over taket.

Helserådet har ellers intet å innvende mot planene.

Rett utskrift

H. Th. Sandberg.

Helserådets ordfører.

N. B.råd Jnr. 114/57

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**86**	**319**	**0**	**2**	Storløkkaveien 8, 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)	1057.37m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1057.37m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3305 261	RABBA-STORLØKKA (23.11.2006)	Frittliggende småhusbebyggelse	1057.37m^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.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**86**	**319**	**0**	**2**	Storløkkaveien 8, 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)	1057.37m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1057.37m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3305 261	RABBA-STORLØKKA (23.11.2006)	Frittliggende småhusbebyggelse	1057.37m^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.



RINGERIKE
KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL *2019-2030*

Bestemmelser

Vedtatt: 05.09.2019

Innhold

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

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

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

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

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

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

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER

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

§ 1.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner

Kommunedelplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel.

§ 1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner

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

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

Følgende planers utnyttelsesgrad skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel:

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

For følgende planer skal utnyttelse ikke overstige 15 % BYA.

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

§ 1.3 Forhold mellom kommuneplan og regulerte boligområder

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

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

Retningslinje til §§ 1.2 og 1.3

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

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

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

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

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

§ 2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

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

§ 2.1 Unntak fra plankrav

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

§ 2.1.1 Alle arealformål

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

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

§ 2.1.2 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 2.1.3 Fritidsbebyggelse

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

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

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

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

Behovet for utbyggingsavtale avklares i reguleringsplanprosessen.

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

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

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

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

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

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

§ 4.1 Særskilte nye byggeområder

§ 4.1.1 Ask

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

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

§ 4.1.2 Krakstadmarka

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

§ 4.1.3 Haugsbygd

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

§ 4.1.4 Odda/Lien- Hallingby

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

§ 4.1.5 Sokna

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

§ 4.1.6 Norderhov

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

§ 4.1.7 Buttingsrud camping

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

§ 4.1.8 B6 Trygstad

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

§ 4.1.9 Nes i Ådal

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

§ 5 Generelle bestemmelser til alle arealformål

§ 5.1 Kulturminner

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

§ 5.2 Støy

§ 5.2.1 Generelt, støy

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

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

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

§ 5.2.2 Støy i sentrumsområder

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

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

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

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

§ 5.3 Parkering

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

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

§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

Uteoppholdsareal skal utformes etter følgende kriterier:

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

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

§ 5.5 Renovasjon

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

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

Boligkompleks med mer enn 20 boenheter bør ha nedgravd renovasjonsløsning.

§ 5.6 Overvann

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

§ 5.7 Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

§ 5.8 Visuelle kvaliteter

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

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

§ 5.9 Tilgjengelighet og universell utforming

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

§ 5.10 Gang- og sykkelvei

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

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

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

§ 5.11 Fradeling

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

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

§ 5.12 Naturskader

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

§ 5.12.1 Kvikkleire

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

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

§ 5.12.2 Flom

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

- 20 meter fra bekker
- 100 meter fra elver

§ 5.13 Vesentlig terrenginngrep

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

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

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

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

§ 5.14 Jordvernplan

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

§ 5.15 Kollektivtransport

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 6 Bebyggelse og anlegg

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

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

§ 6.1.1 Boligbebyggelse i uregulerte områder og i eldre reguleringsplaner

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

§ 6.1.2 Tomtestørrelse

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

§ 6.1.3 Boligtype

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

§ 6.1.4 Utnyttelse og høyde

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

§ 6.1.5 Minste uteoppholdsareal for bolig (MUA)

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

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

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

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

§ 6.1.6 Parkering

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

§ 6.1.7 Lekeareal

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

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

Lekeplassene skal være av tre ulike typer:

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

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

§ 6.1.8 Fradeling til boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6.2.1 Areal til fritidsbebyggelse

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

§ 6.2.2 Infrastruktur

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

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

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

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

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

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

Plasskrevende handel skal ikke etableres i sentrumsområdene.

Det tillates ikke etablering av kjøpesenter utenfor sentrumsområdene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Treningssentre kan etableres innenfor næringsområder.

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.1 Bane

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

§ 7.2 Lufthavn

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

§ 7.3 Parkeringsanlegg

Formålet omfatter rasteplass, parkeringsplass og parkeringshus/-anlegg.

§ 8 Forsvaret

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tillates ikke nedbygging av dyrka mark.

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

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

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

Retningslinje til § 10.1

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

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

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

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

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

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

Det tillates ikke bruksendring mellom fylkesvegen i Åsa og Steinsfjorden.

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

Det tillates ikke etablering av spredt ervervsbebyggelse langs hovedvegnettet.

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

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

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

Retningslinje til § 11.1

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

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

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

Utvidelse av bygningsmasse bør legges bort fra vannet.

§ 11.1.1 Småbåthavn

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

§ 11.1.2 Vann og vassdrag

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

§ 12 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

§ 12.1 Hensynssoner (pbl. § 11-8 a)

§ 12.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann H110 (Væleren)

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

Retningslinje til § 12.1.1

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

§ 12.1.2 Område for grunnvannsforsyning H120

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

§ 12.1.3 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130

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

§ 12.1.4 Andre sikringssoner H190

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

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

§ 12.2.1 Ras- og skredfare H310

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

§ 12.2.2 Flomfare H320

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

§ 12.2.3 Skytebane H360

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

§ 12.2.4 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370

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

§ 12.2.5 Krav vedrørende infrastruktur H410

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

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

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

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

§ 12.3.1 Hensyn friluftsliv H530

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

§ 12.3.2 Bevaring kulturmiljø H570

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

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

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

§ 12.3.3 Hensyn mineralressurser H590

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

§ 12.4 Båndleggingssoner

§ 12.4.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720_N

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

§ 12.4.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_N

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

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

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

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

Retningslinje til § 12.4.3

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

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

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

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

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

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

H710_F1: Fellesprosjektet - Ringeriksbanen og E16

Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

H710_F2: Områderegulering Hønefoss

Hensynssone i påvente av reguleringsplan.



RINGERIKE
KOMMUNE

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 m^2 MUA per boenhet
- For boligkomplekser med flere enn to boenheter, avsettes 50 m^2 MUA per boenhet
- En andel på 30 % av total MUA kan løses på private balkonger, terrasser eller takterrasser
- Innenfor sentrumsformålet skal det avsettes 20 m^2 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 m^2 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 m^2 for enebolig og minimum 900 m^2 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 m^2 BRA. Det kan i tillegg til fritidsbolig oppføres et enkelt uthus på 20 m^2 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 m^2 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 m^2 bruksareal (BRA),
- Områder med samlet utbygging eller ombygging på over 1 000 m^2 bruksareal (BRA)

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

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

§ 12.3.1 Hensyn friluftsliv H530

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

§ 12.3.2 Bevaring kulturmiljø H570

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

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

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

§ 12.3.3 Hensyn mineralressurser H590

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

§ 12.4 Båndleggingssoner

§ 12.4.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720_N

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

§ 12.4.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_N

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

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

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

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

Retningslinje til § 12.4.3

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

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

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

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

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

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

H710_F1: Fellesprosjektet - Ringeriksbanen og E16

Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

H710_F2: Områderegulering Hønefoss

Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**86**	**319**	**0**	**2**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
03.08.2007	Nei	Nei			38/328	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			86/319/0/3	0
					86/319/0/2	0
					86/319/0/4	0
					86/319/0/1	0
					86/319	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			86/319	0
					86/319/0/3	0
					86/319/0/1	0
					86/319/0/2	0
					86/319/0/4	0
Seksjonering	03.08.2007				86/319	0
					86/319/0/2	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
159158667	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bolig	Tatt i bruk	328	0	328

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Storløkkaveien	8			Nord: 6671477 Øst: 569617		Postnummerområde 3515-HØNEFOSS SKOLEKRETS 4-Ullerål

System: EPSG:25832

Stemmekrets 4-Ullerål
Grunnkrets 206-Ullerål 4
Kirkesokn 2-Ullerål
Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

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

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**86**	**319**	**0**	**0**	Grunneiendom	HEIMTUN	Ja	1057,4	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
02.02.1950	Nei	Nei	Ja	4		Nord: 6671477.11 Øst: 569622.01 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			86/319/0/3	0
					86/319/0/2	0
					86/319/0/4	0

				86/319/0/1	0
				86/319	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		86/319	0
				86/319/0/3	0
				86/319/0/1	0
				86/319/0/2	0
				86/319/0/4	0
Seksjonering	03.08.2007			86/319/0/4	0
				86/319	0
Seksjonering	03.08.2007			86/319/0/3	0
				86/319	0
Seksjonering	03.08.2007			86/319	0
				86/319/0/2	0
Seksjonering	03.08.2007			86/319	0
				86/319/0/1	0
Skylddeling	02.02.1950			86/319	0
				86/204	0
Kartforretning			188/2000	86/319	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7870272	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	33	33
159158667	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bolig	Tatt i bruk	328	0	328

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Storløkkaveien	8			Nord: 6671477 Øst: 569617 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3515-HØNEFOSS SKOLEKRETS 4-Ullerål Stemmekrets 4-Ullerål Grunnkrets 206-Ullerål 4 Kirkesokn 2-Ullerål Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: N2/142 J-Journalnummer: 188/00	

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
1057,4	Nord: 6671477,11008399 Øst: 569622,00999681 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:

Godkjent søknad om oppføring av enebolig med butikk 13.06.1957. Godkjent søknad om tilbygg til forretnings / våningshus 10.08.1965. Godkjent søknad om oppføring av garasje 29.03.1985. 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. Godkjent søknad om omdisponering til boligformål 13.08.2007. Eiendommen ble seksjonert i 2007.

Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**86**	**319**	**0**	**2**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
03.08.2007	Nei	Nei			38/328	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			86/319/0/3	0
					86/319/0/2	0
					86/319/0/4	0
					86/319/0/1	0
					86/319	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			86/319	0
					86/319/0/3	0
					86/319/0/1	0
					86/319/0/2	0
					86/319/0/4	0
Seksjonering	03.08.2007				86/319	0
					86/319/0/2	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
159158667	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bolig	Tatt i bruk	328	0	328

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Storløkkaveien	8			Nord: 6671477 Øst: 569617		Postnummerområde 3515-HØNEFOSS SKOLEKRETS 4-Ullerål

System: EPSG:25832

Stemmekrets 4-Ullerål
Grunnkrets 206-Ullerål 4
Kirkesokn 2-Ullerål
Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

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

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	**86**	**319**	**0**	**0**	Grunneiendom	HEIMTUN	Ja	1057,4	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
02.02.1950	Nei	Nei	Ja	4		Nord: 6671477.11 Øst: 569622.01 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			86/319/0/3	0
					86/319/0/2	0
					86/319/0/4	0

				86/319/0/1	0
				86/319	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		86/319	0
				86/319/0/3	0
				86/319/0/1	0
				86/319/0/2	0
				86/319/0/4	0
Seksjonering	03.08.2007			86/319/0/4	0
				86/319	0
Seksjonering	03.08.2007			86/319/0/3	0
				86/319	0
Seksjonering	03.08.2007			86/319	0
				86/319/0/2	0
Seksjonering	03.08.2007			86/319	0
				86/319/0/1	0
Skylddeling	02.02.1950			86/319	0
				86/204	0
Kartforretning			188/2000	86/319	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7870272	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	33	33
159158667	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bolig	Tatt i bruk	328	0	328

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Storløkkaveien	8			Nord: 6671477 Øst: 569617 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3515-HØNEFOSS SKOLEKRETS 4-Ullerål Stemmekrets 4-Ullerål Grunnkrets 206-Ullerål 4 Kirkesokn 2-Ullerål Tettsted 2033-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: N2/142 J-Journalnummer: 188/00	

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
1057,4	Nord: 6671477,11008399 Øst: 569622,00999681 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.

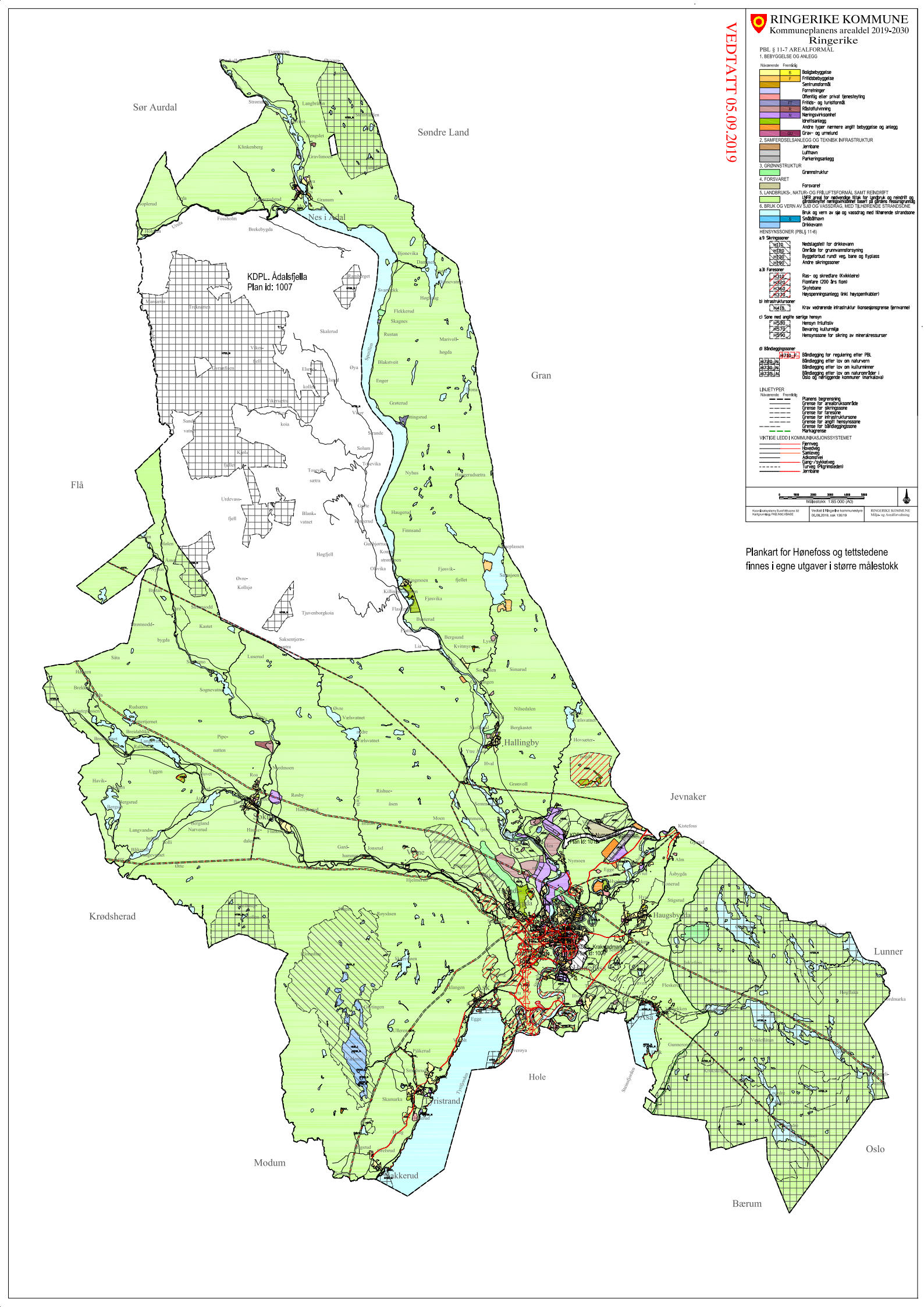
Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk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

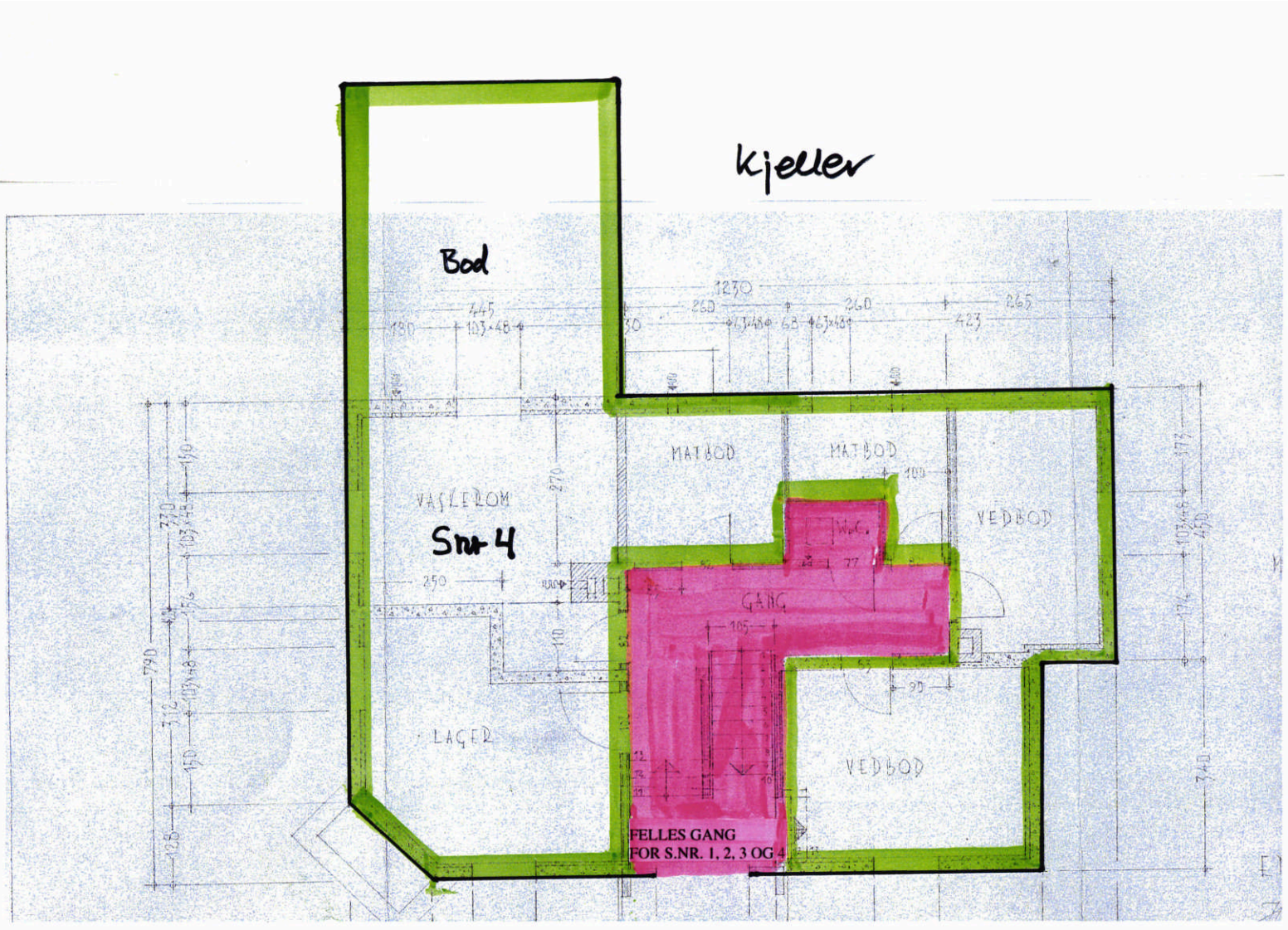
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

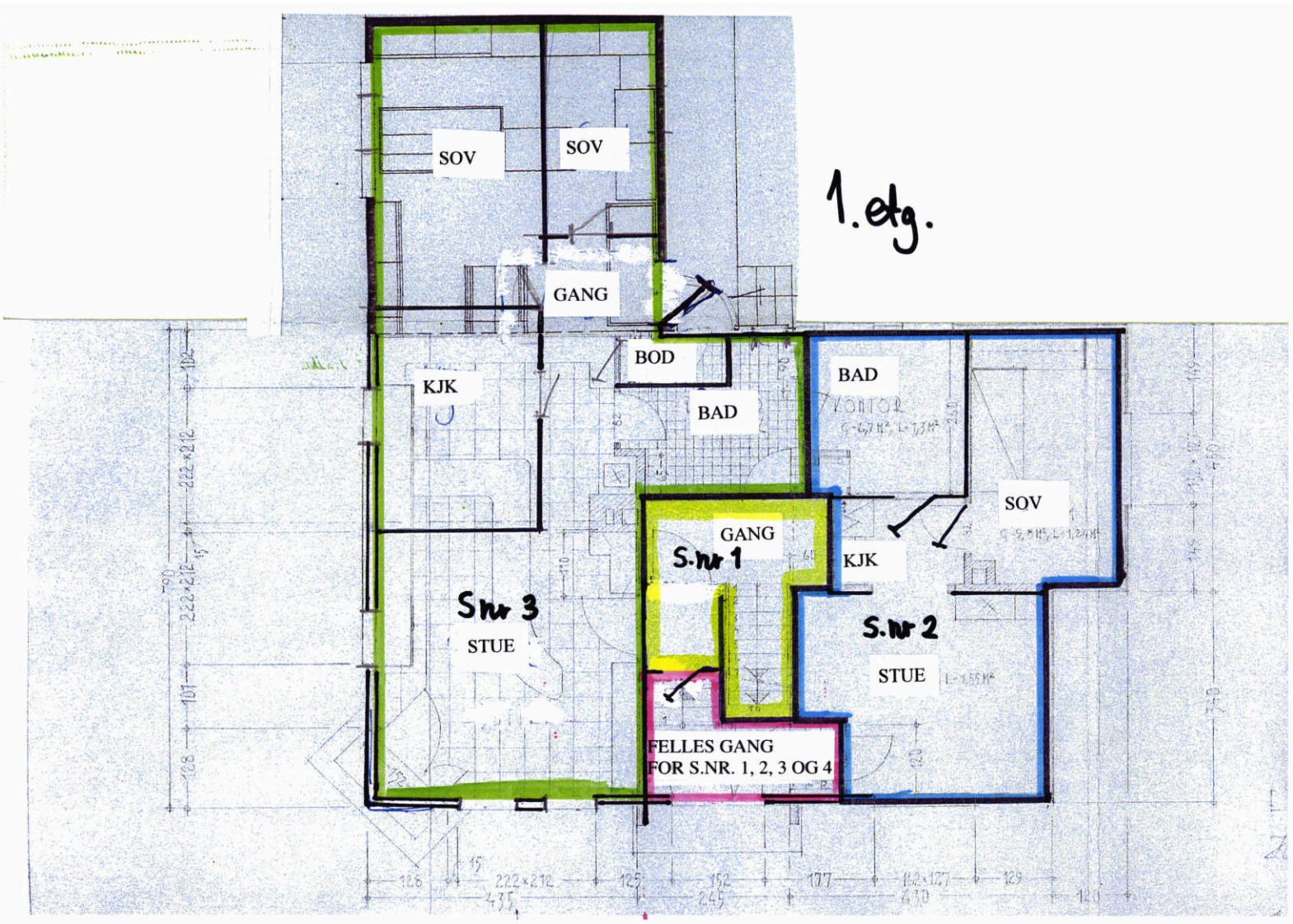
Det tas forbehold om feil og mangler.

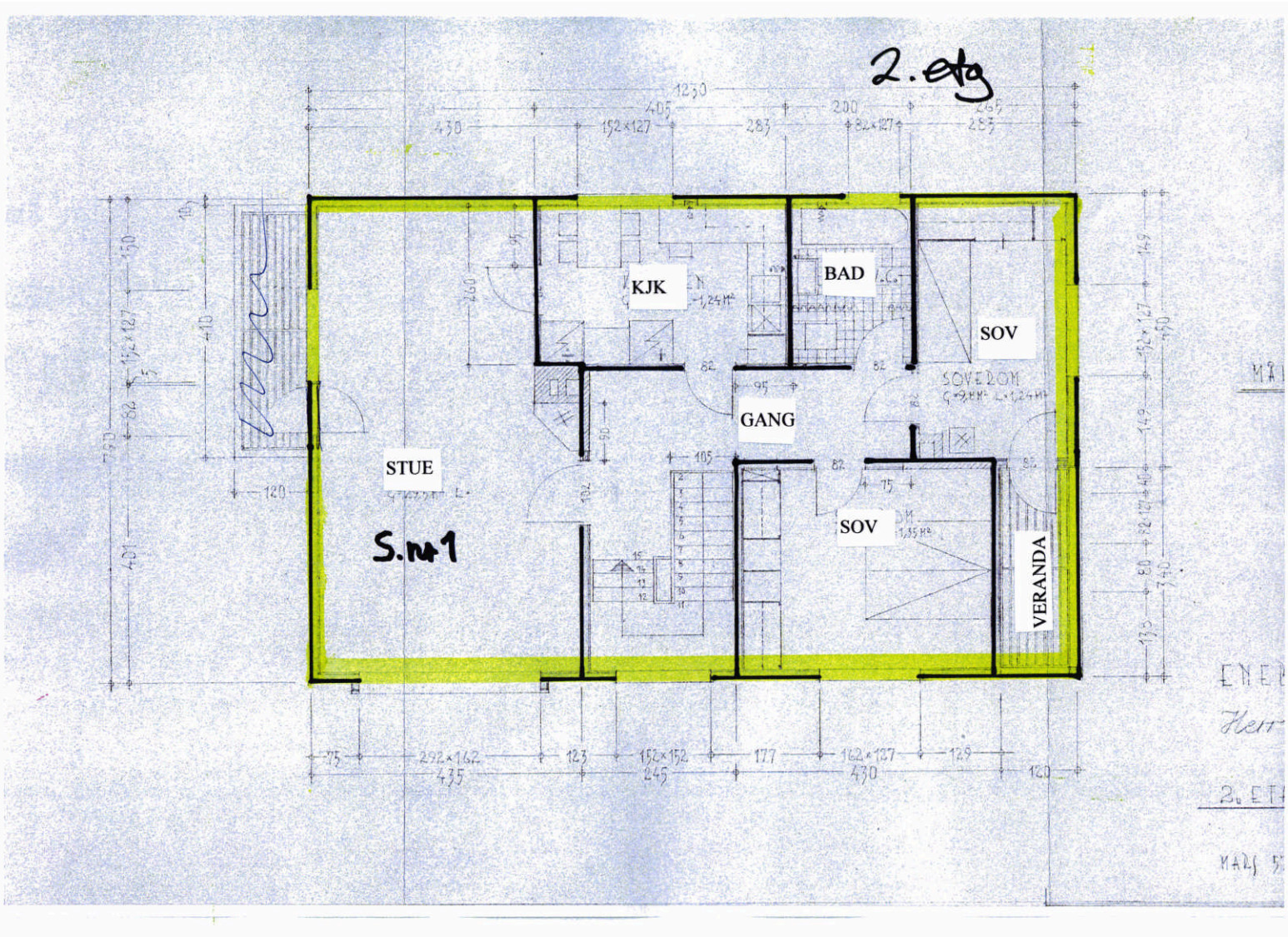
KOMMENTARFELT:

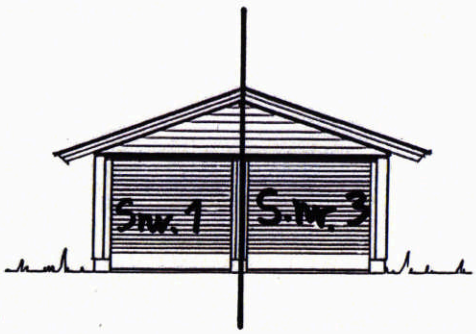
Godkjent søknad om oppføring av enebolig med butikk 13.06.1957. Godkjent søknad om tilbygg til forretnings / våningshus 10.08.1965. Godkjent søknad om oppføring av garasje 29.03.1985. Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke lenger mulig å be om ferdigattest på bygninger/tiltak det er søkt om før 1. januar 1998 i hht. Plan og bygningsloven § 21-10. Godkjent søknad om omdisponering til boligformål 13.08.2007. Eiendommen ble seksjonert i 2007.

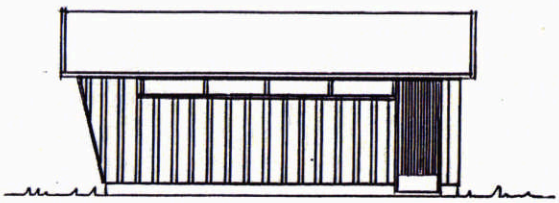

VEDTATT 05.09.2019
RINGERIKE KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel 2019-2030
Ringerike
PBL § 11-7 AREALFORMÅL
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
Nåværende Fremtidig
Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Sentrumsformål
Forretninger
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning
Næringsvirksomhet
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


kjeller
Bod
MATBOD
MATBOD
VASKEROM
Snr 4
WC.
VEDBOD
GANG
LAGER
VEDBOD
FELLES GANG
FOR S.NR. 1, 2, 3 OG 4

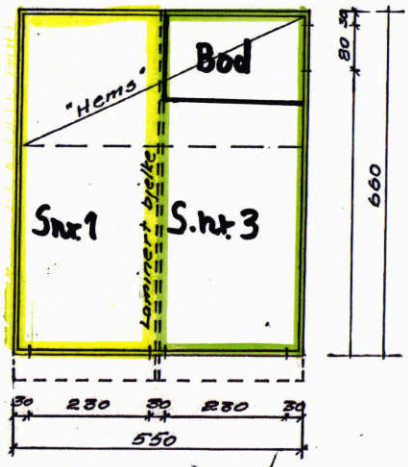

SOV
SOV
1. etg.
GANG
BOD
KJK
BAD
BAD
KONTOR
SOV
GANG
S.nr 1
KJK
S.nr 3
STUE
S.nr 2
STUE
FELLES GANG
FOR S.NR. 1, 2, 3 OG 4

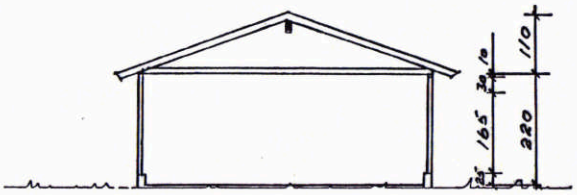

2. etg
KJK
BAD
SOV
GANG
STUE
SOV
VERANDA
S.M1



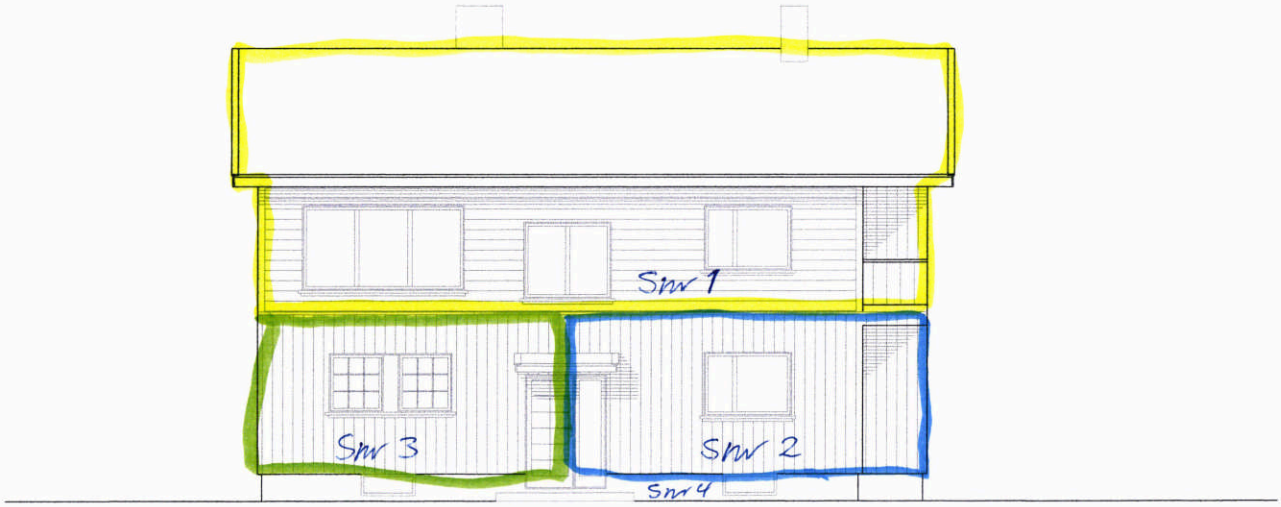


1069/95





Garasje "de Luxe" 36 m².
Mål 1:100.



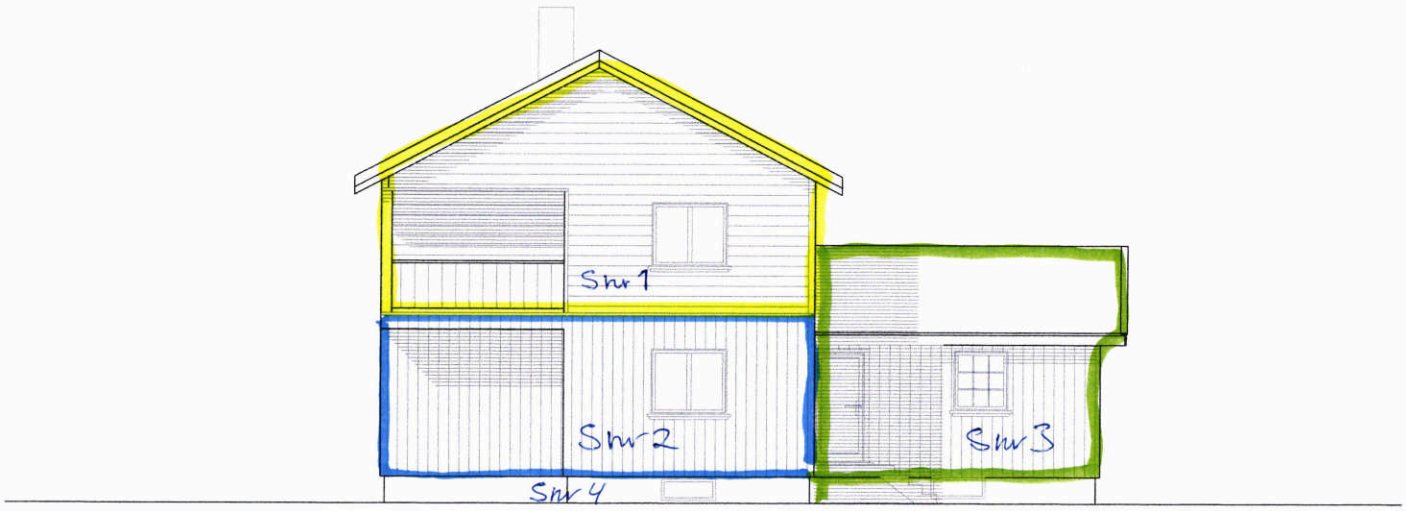
FASADE SYD–ØST

	REVISJON	
KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8 GNR 86 BNR 319 FASADE SYD-ØST	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. KONTR.
	DATO	03.07.07.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 11 36 09 – 90 17 16 49. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 06	REV.



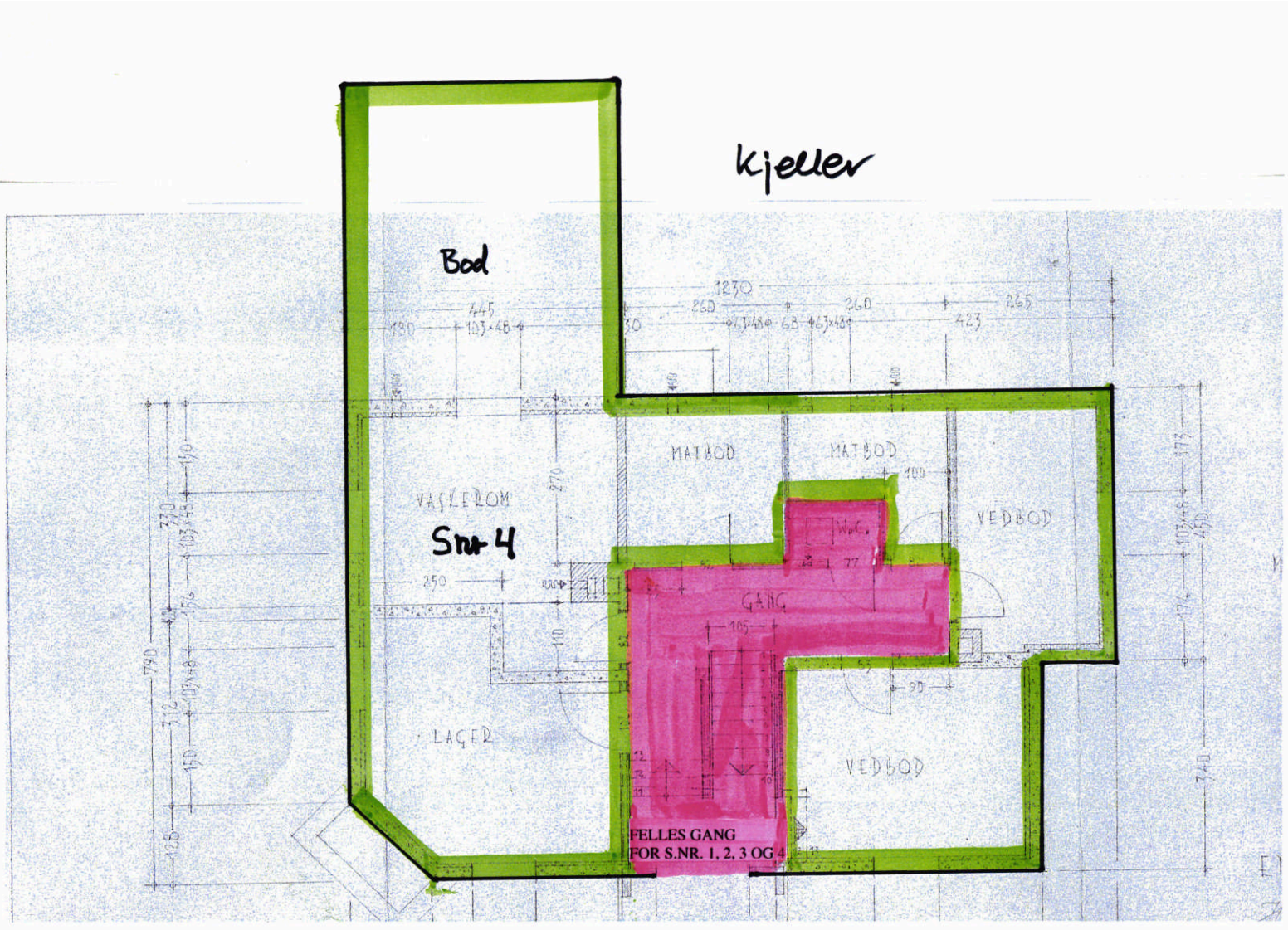
FASADE SYD–VEST

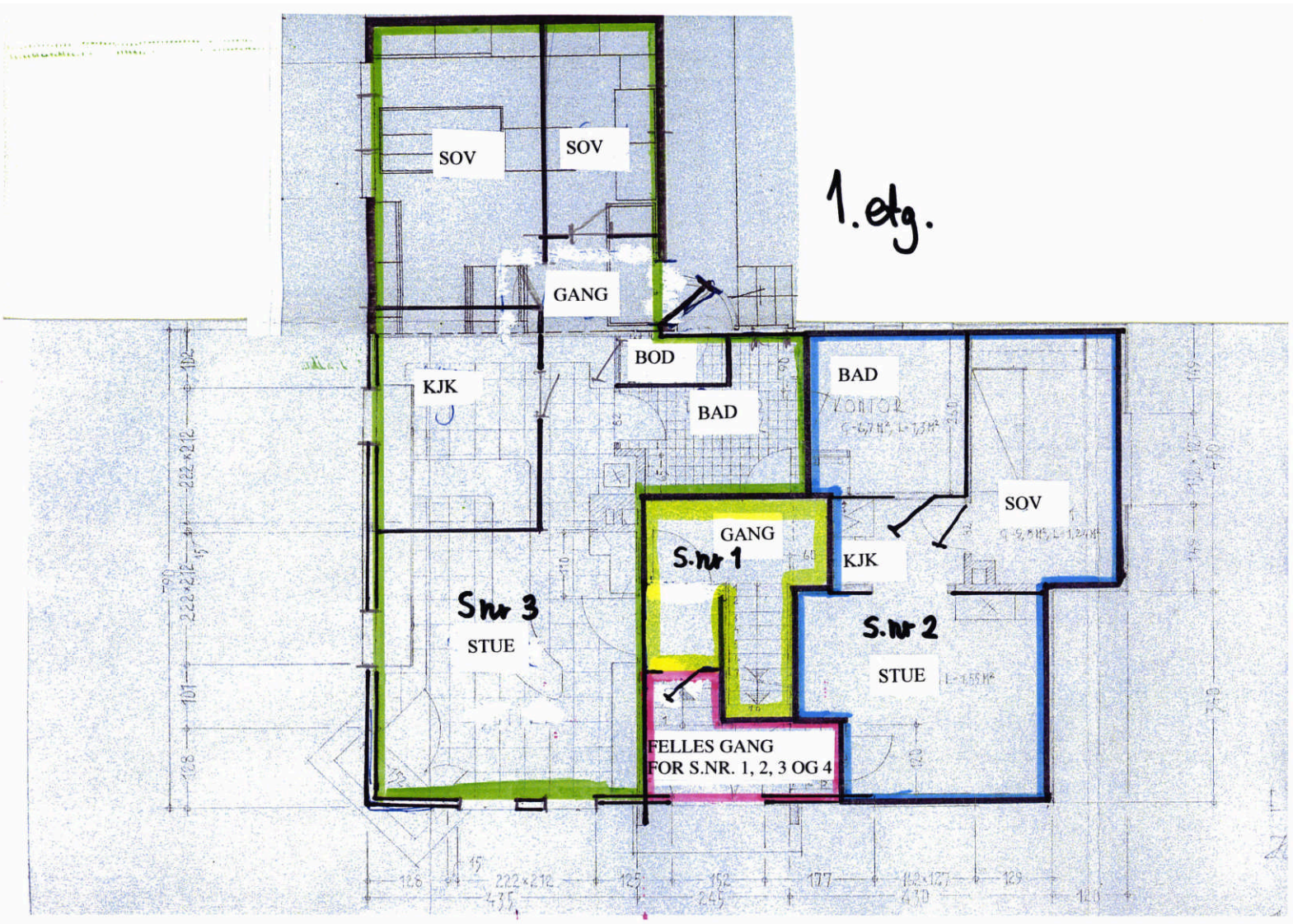
	REVISJON	
KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8 GNR 86 BNR 319 FASADE SYD-VEST	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. KONTR.
	DATO	03.07.07.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 17 35 09 – 90 17 16 49. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 05	REV.

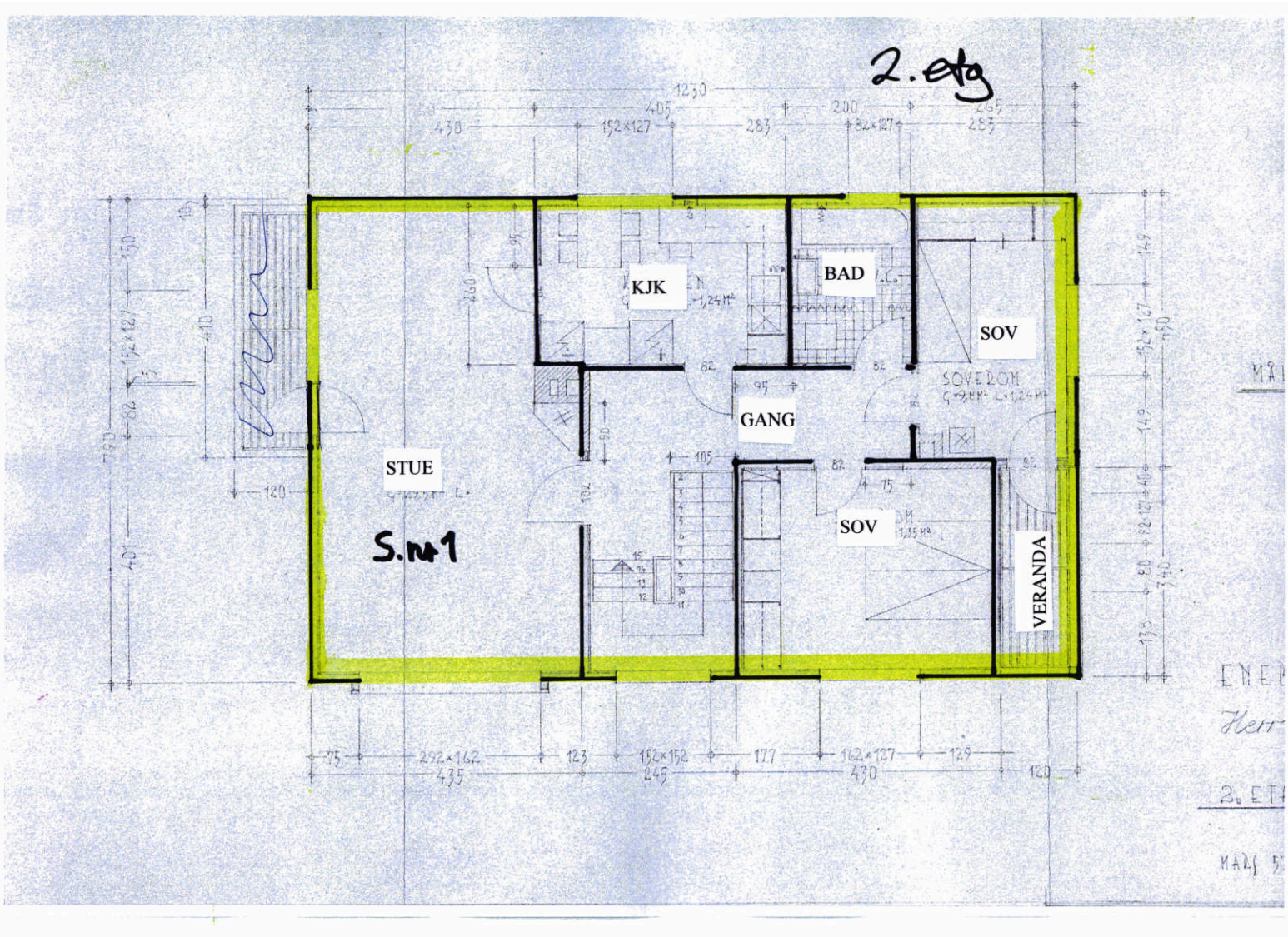


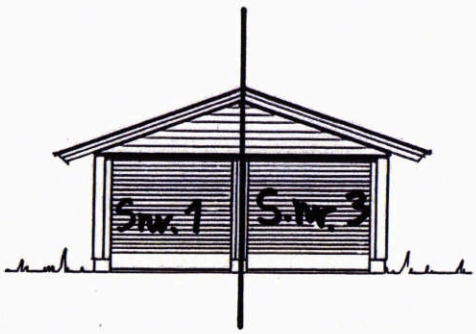
FASADE NORD–ØST

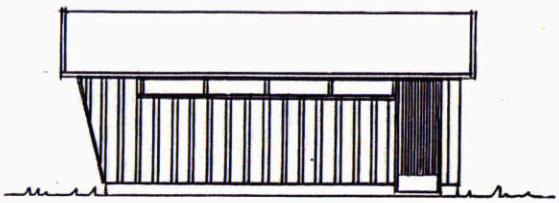
	REVISJON	
KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8 GNR 86 BNR 319 FASADE NORD-ØST	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. KONTR.
	DATO	03.07.07.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 17 36 09 – 90 17 16 49. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 04	REV.


kjeller
Bod
MATBOD
MATBOD
VASKEROM
Snr 4
WC.
VEDBOD
GANG
LAGER
VEDBOD
FELLES GANG
FOR S.NR. 1, 2, 3 OG 4

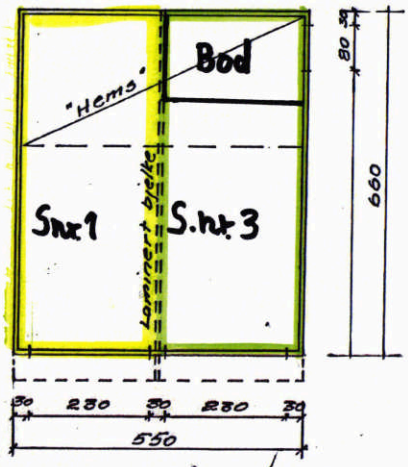

SOV
SOV
1. etg.
GANG
BOD
KJK
BAD
BAD
KONTOR
SOV
GANG
S.nr 1
KJK
S.nr 3
STUE
S.nr 2
STUE
FELLES GANG
FOR S.NR. 1, 2, 3 OG 4

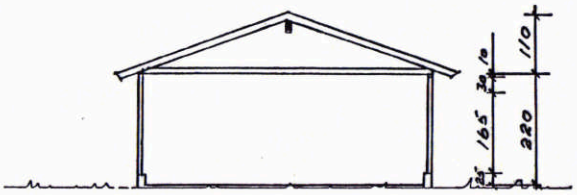

2. etg
KJK
BAD
SOV
GANG
STUE
SOV
VERANDA
S.M1



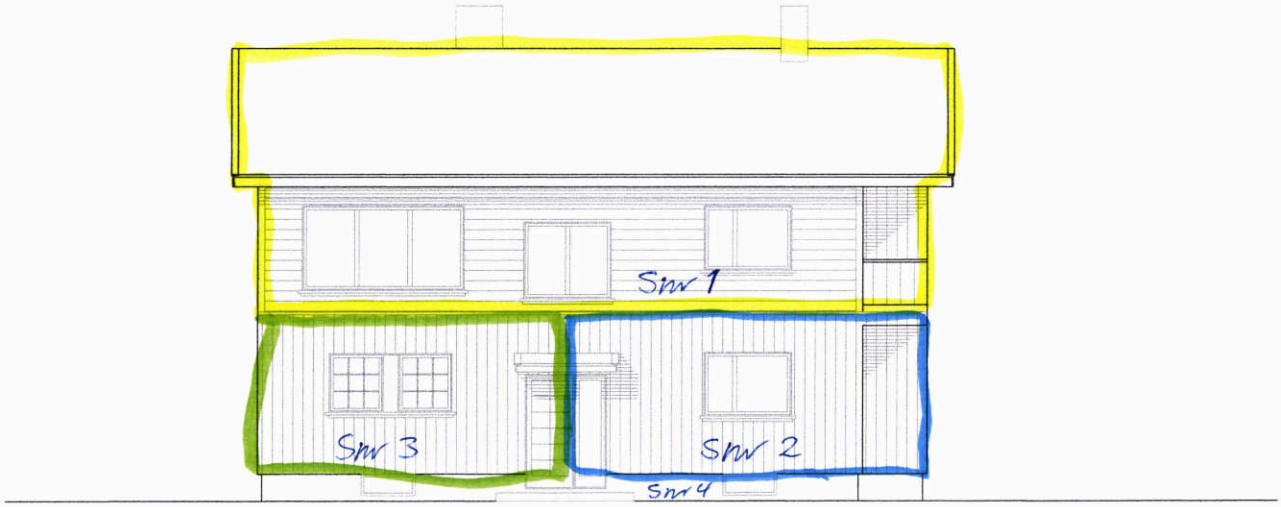


1069/95





Garasje "de Luxe" 36 m².
Mål 1:100.



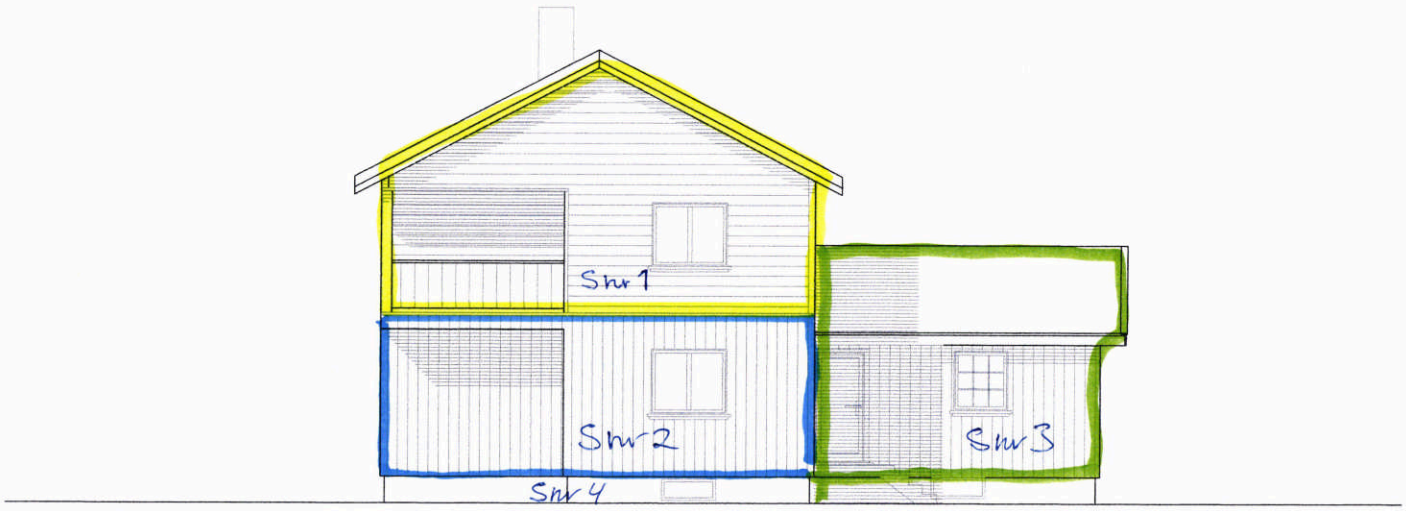
FASADE SYD–ØST

	REVISJON	
KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8 GNR 86 BNR 319 FASADE SYD-ØST	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. KONTR.
	DATO	03.07.07.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 11 36 09 – 90 17 16 49. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 06	REV.



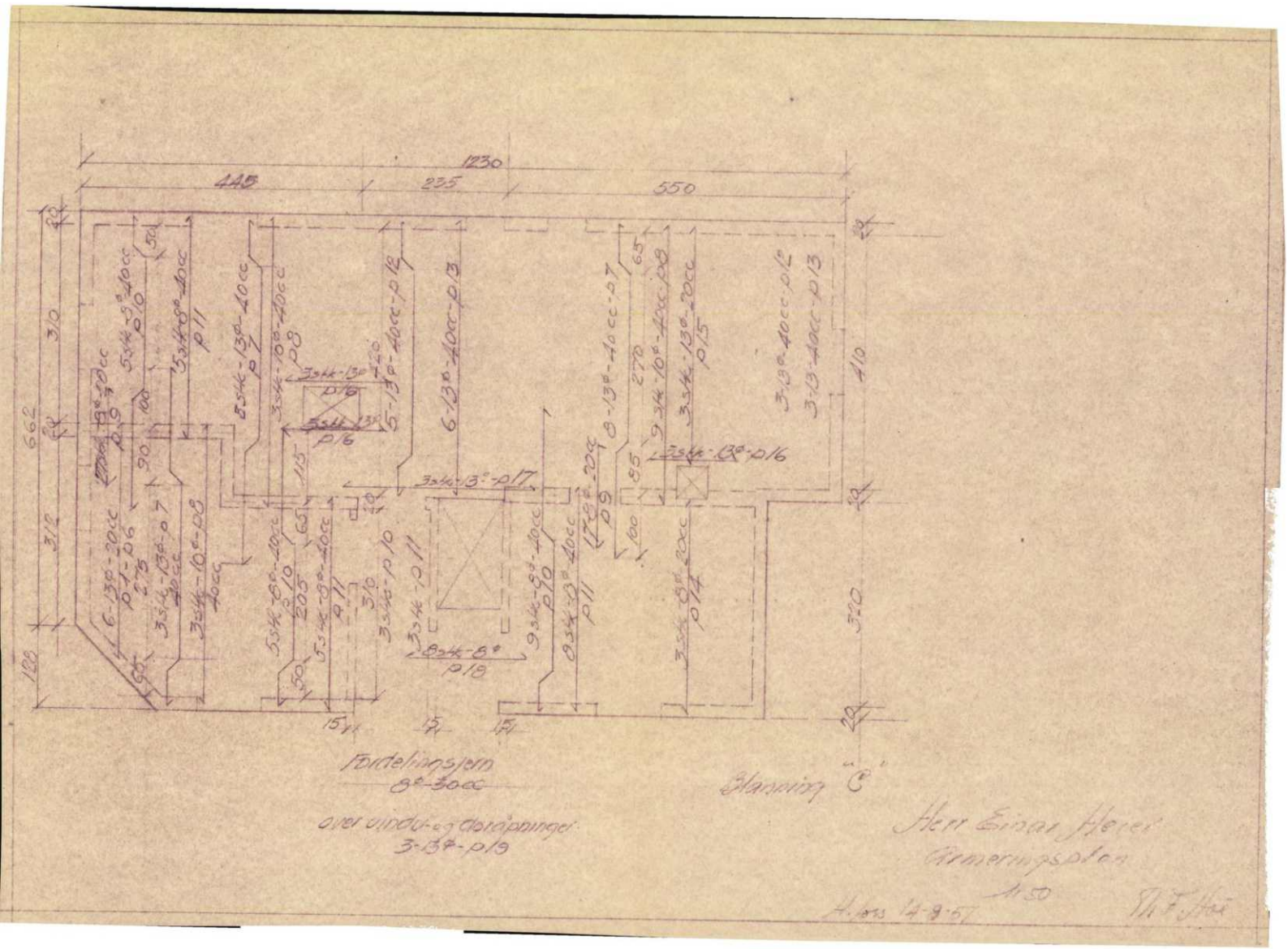
FASADE SYD–VEST

	REVISJON	
KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8 GNR 86 BNR 319 FASADE SYD-VEST	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. KONTR.
	DATO	03.07.07.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 17 35 09 – 90 17 16 49. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 05	REV.

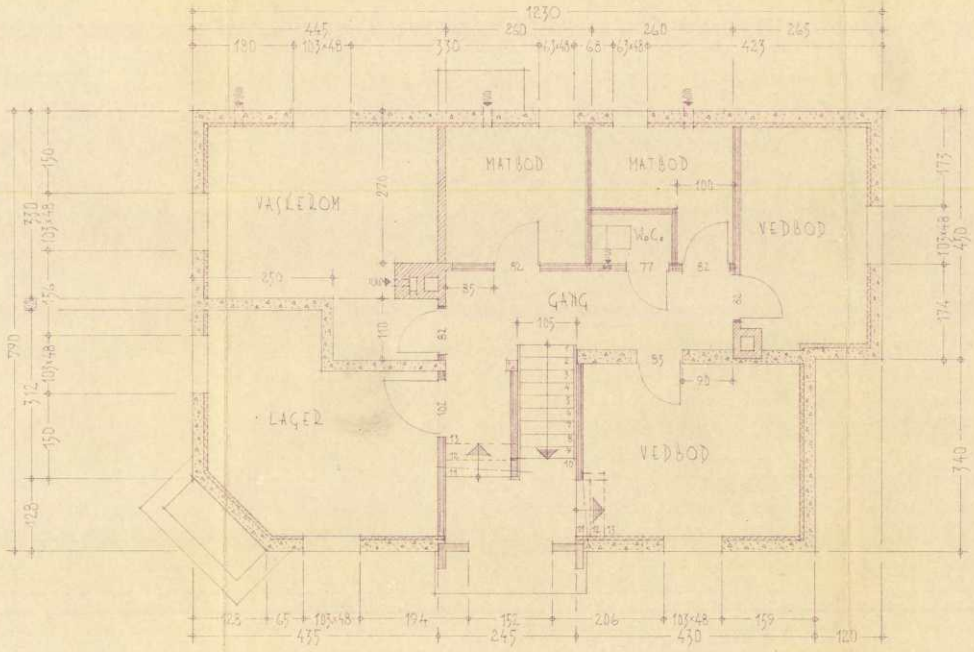


FASADE NORD–ØST

	REVISJON	
KARLSEN EIENDOM STORLØKKAVEIEN 8 GNR 86 BNR 319 FASADE NORD-ØST	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. KONTR.
	DATO	03.07.07.
TEGNET Ing. TERJE AURDAL Takst og Tegning. Ankersgt. 10. 3513 Hønefoss Tlf. 32 17 36 09 – 90 17 16 49. E-post: t-aurdal@online.no	TEGNING NR. 04	REV.


1230
445
235
550
660
310
312
188
410
370
Fordelingsjern
8ø-30cc
over vindu- og døråpninger
3-13ø-p19
Stavanger "C"
Herr Einar Høier
Grimerumsplass
A-50
A.kvs 14-9-67
Ø.H.F. Høier

BL. NR. 1



MÅLENE ER STØPE-MUR-OG STOLPEMÅL.

Bygn. nr. 114/57

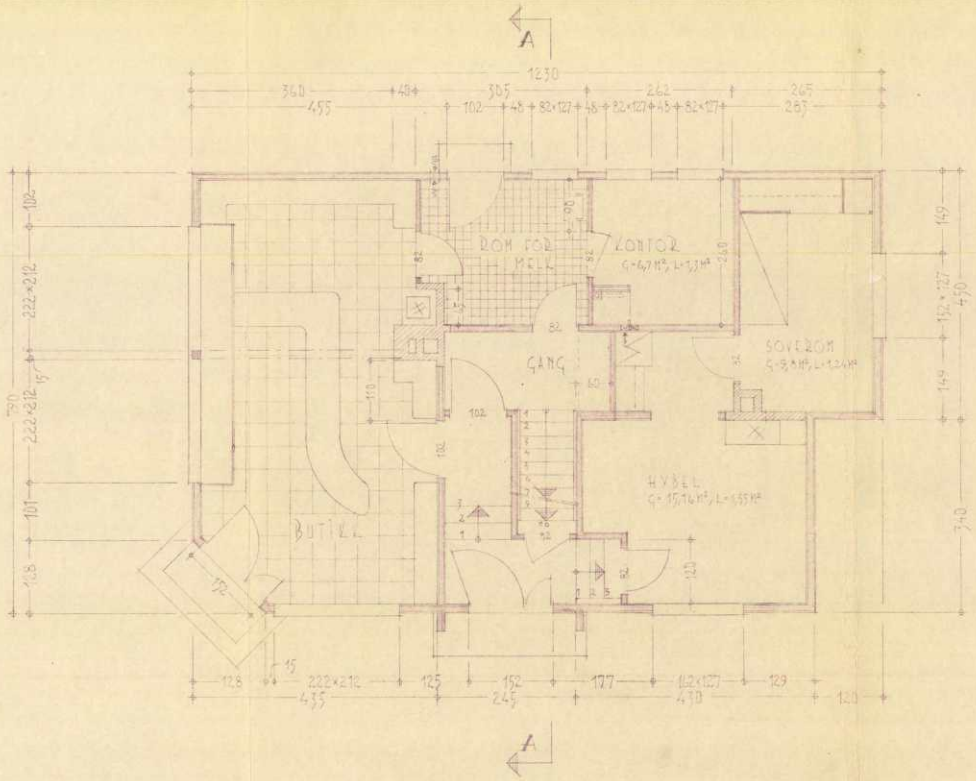
ENEBOLIG M./BUTIKK

Herr Einar Heier

KJELLER - MÅL: 1:50

MÅL: 57. JENS ARNOLD HØGSÅAS

BL. NR. 2



MÅLENE ER I TOLDEMÅL.

Bl. kontr. 114/57

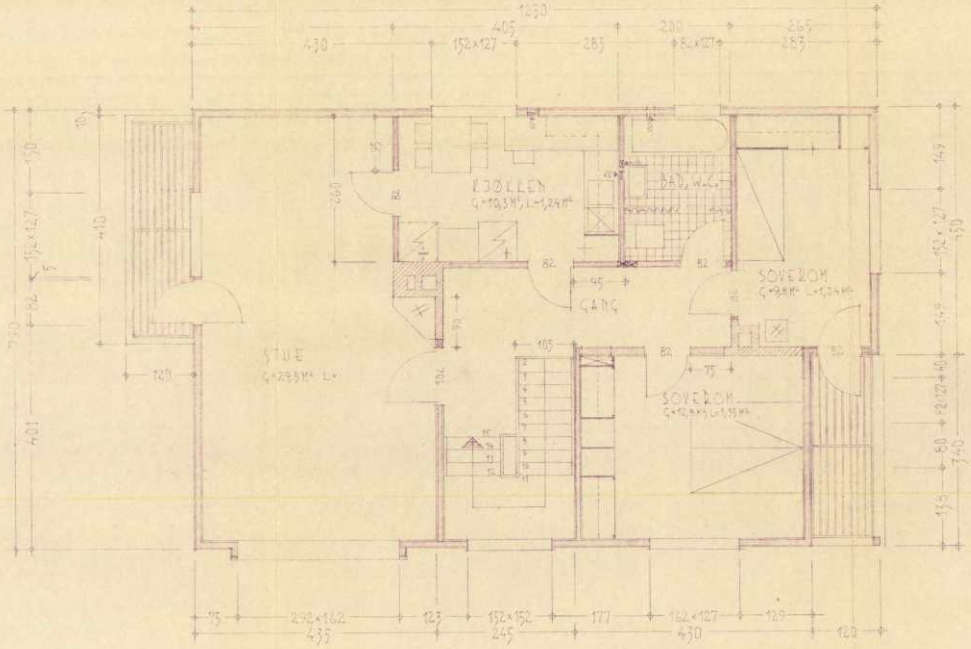
ENEBOLIG M/ BUTIKK

Herr Einar Heier

1. ETASJE — MÅL: 1:50

MARS 57 - JENS ARNOLD HOGSAAS

BL. NR. 3



MÅLENE ER STOLDEMÅL.

M. forråd Dnr. 114/57

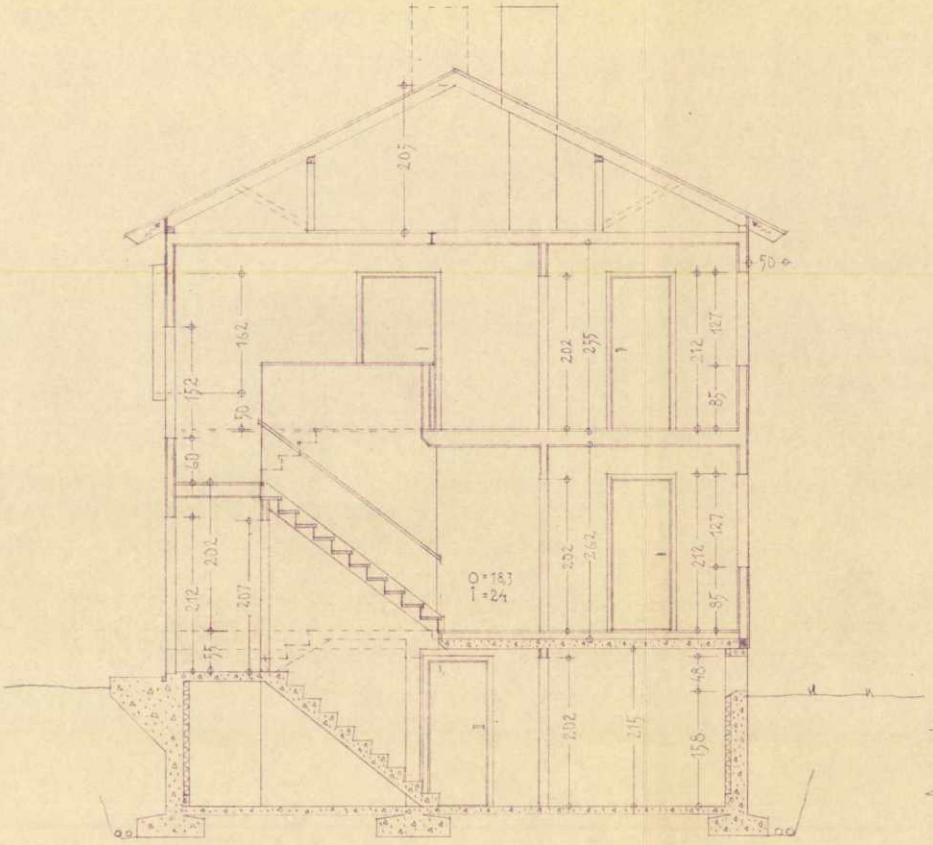
ENEBOLIG M./ BUTIKK

Herr Einar Heier

2. ETASJE M MÅL: 1:50

MARS 57. JENS ARNOLD HØGHAAS

BL. NR. 4



M. 88.dd Snr. 114/57

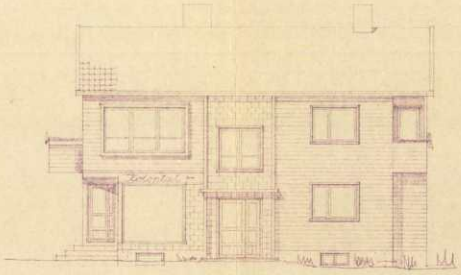
ENEBOLIG M./BUTIKK

Herr Einar Heier

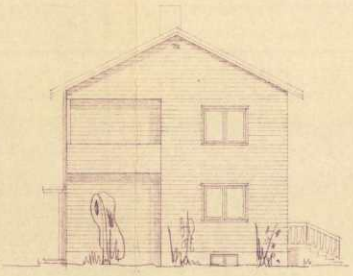
SNITT A–A • MÅL. 1:50

MARS 57. JENS ARNOLD HØGTAAS

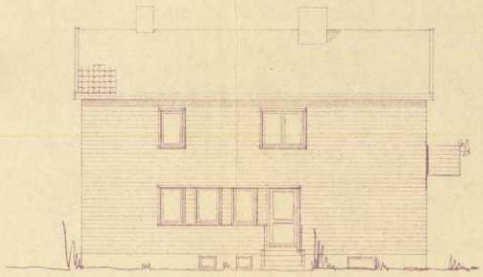
BL. NR. 5



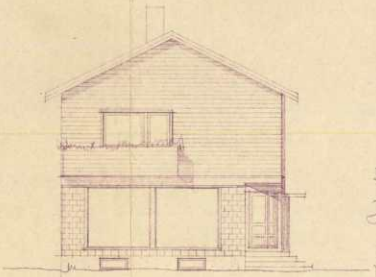
Mot Storløkkavegen



Mot nordøst



Mot nordvest



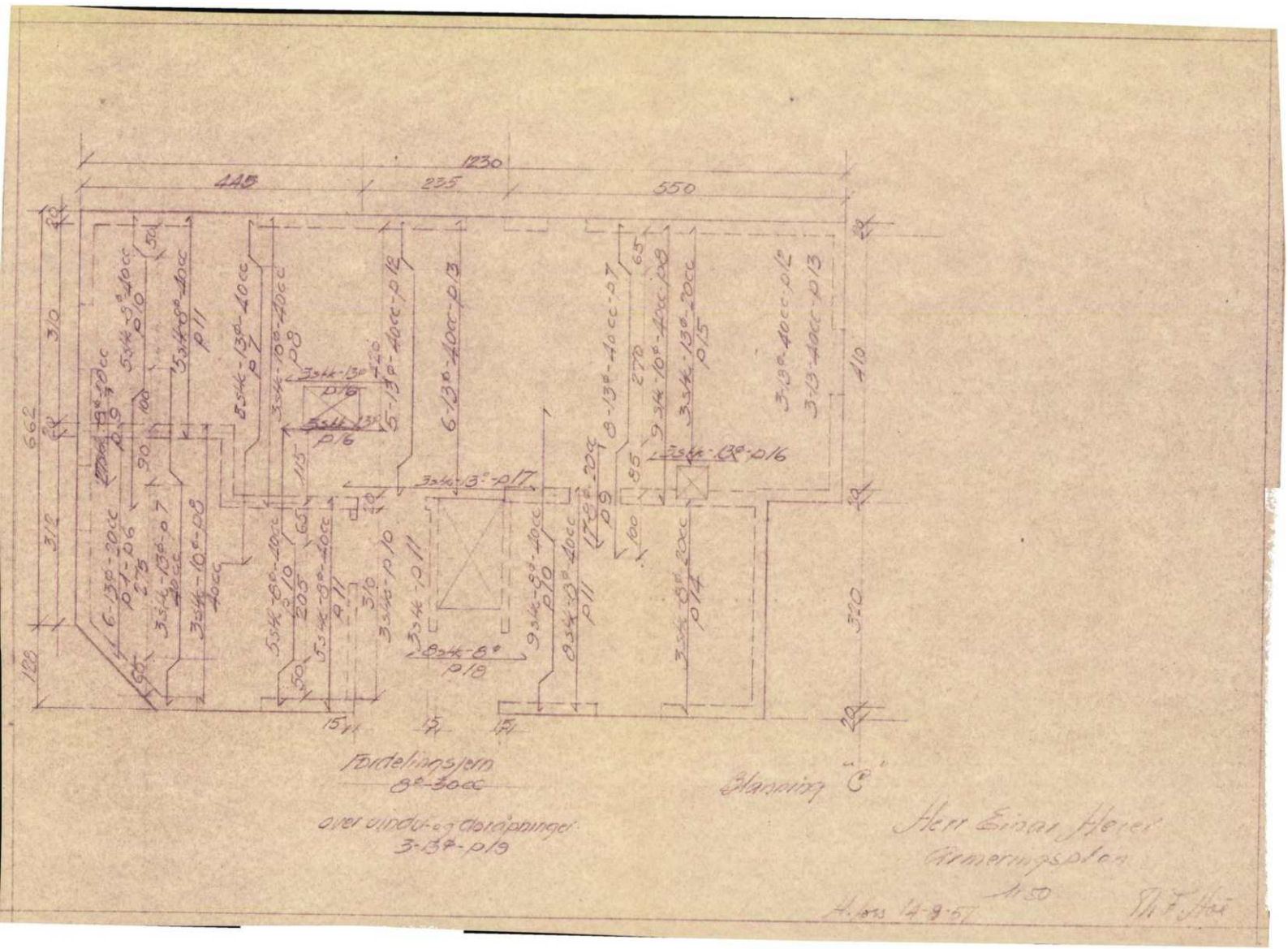
Mot prøjegate

Dr. 28.158 Bvm. 114/57

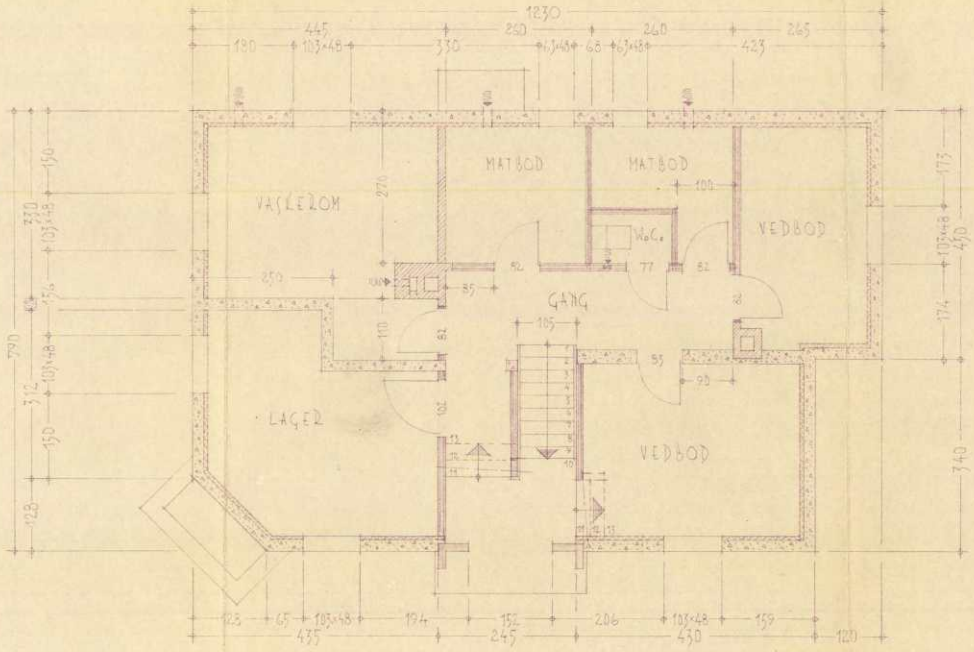
ENEBOLIG M./BUTIKK
Herr Einar Heier
STORLØKKAVEGEN
HOLDER I HOV

FASADER - MÅL: 1:100

MARS. 57 - JENS ARNOLD HOGLAA


1230
445
235
550
660
310
312
188
410
370
Fordelingsjern
8ø-30cc
over vindu- og døråpninger
3-13ø-p19
Stavanger "C"
Herr Einar Høier
Grimerumsplass
A-50
A.kvs 14-9-67
Ø.H.F. Høier

BL. NR. 1



MÅLENE ER STØPE-MUR-OG STOLPEMÅL.

Bygn. nr. 114/57

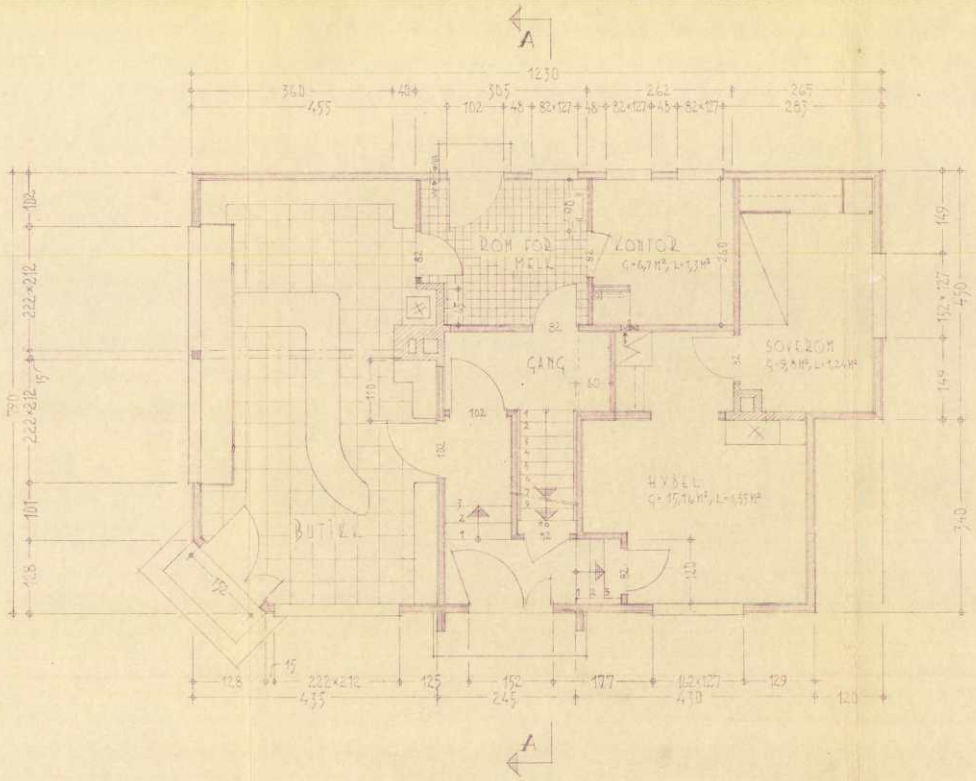
ENEBOLIG M./BUTIKK

Herr Einar Heier

KJELLER - MÅL: 1:50

MÅL: 57. JENS ARNOLD HØGSÅAS

BL. NR. 2



MÅLENE ER I TOLDEMÅL.

Bl. kontr. 114/57

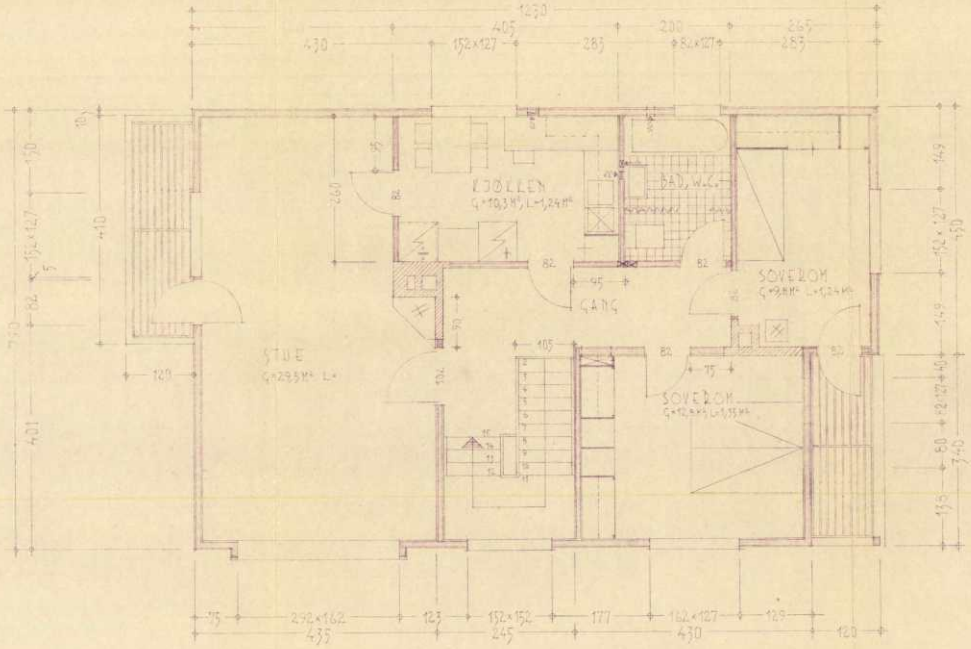
ENEBOLIG M/ BUTIKK

Herr Einar Heier

1. ETASJE — MÅL: 1:50

MARS 57 - JENS ARNOLD HOGSAAS

BL. NR. 3



MÅLENE ER STOLDEMÅL.

M. forråd Dnr. 114/57

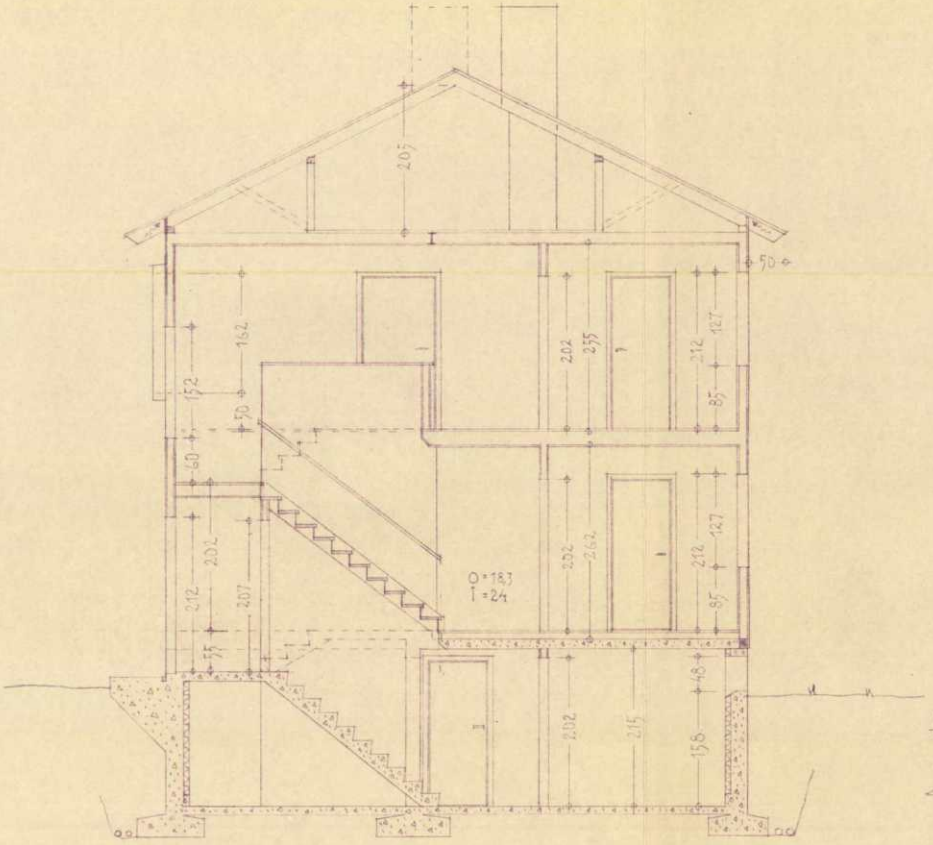
ENEBOLIG M./ BUTIKK

Herr Einar Heier

2. ETASJE M MÅL: 1:50

MARS 57. JENS ARNOLD HØGHAAS

BL. NR. 4



M. 88.dd Snr. 114/57

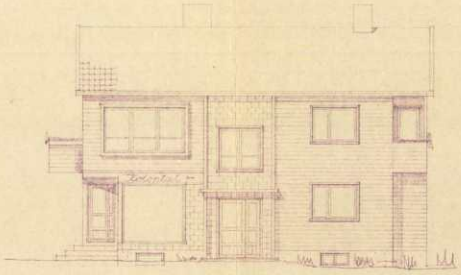
ENEBOLIG M./BUTIKK

Herr Einar Heier

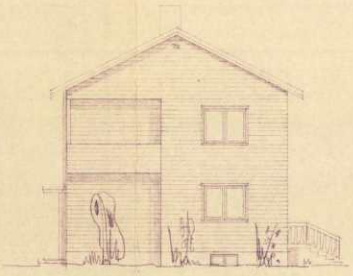
SNITT A–A • MÅL. 1:50

MARS 57. JENS ARNOLD HØGTAAS

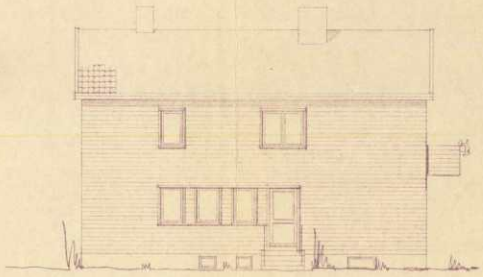
BL. NR. 5



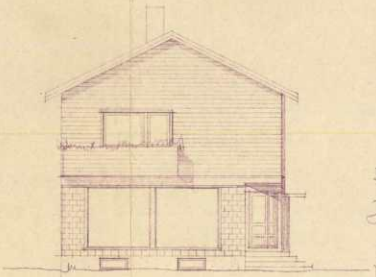
Mot Storløkkavegen



Mot nordøst



Mot nordvest



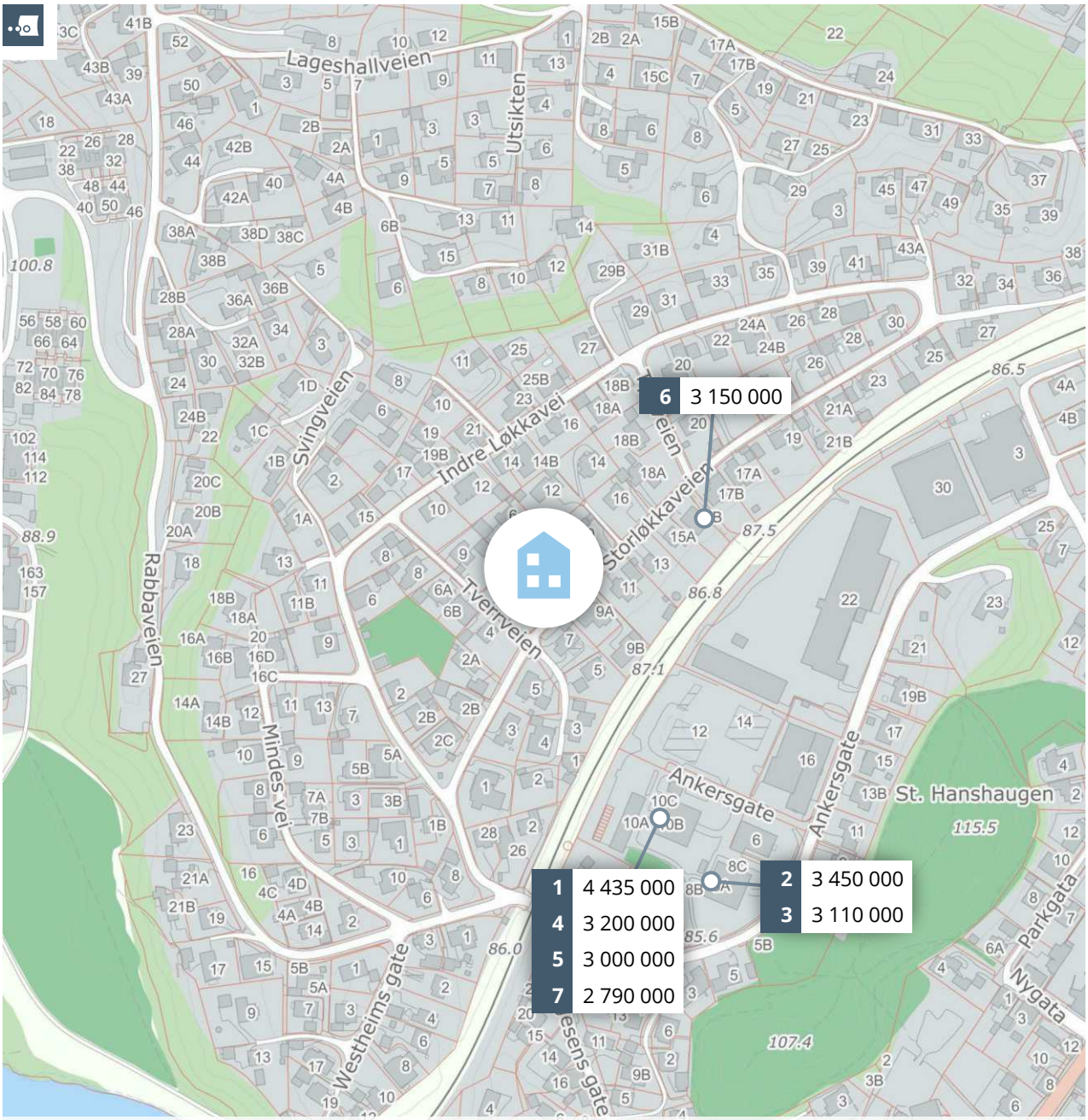
Mot prøjegate

Dr. 28.158 Bvm. 114/57

ENEBOLIG M./BUTIKK
Herr Einar Heier
STORLØKKAVEGEN
HOLDER I HOV

FASADER - MÅL: 1:100

MARS. 57 - JENS ARNOLD HOGLAA



Meglers verdivurdering

STORLØKKAVEIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 10.08.2025

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

Storløkkaveien 8, 3515 HØNEFOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 86 BNR 319 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3305
RINGERIKE GRUNNKRETS Ullerål 4

Verdivurdert til

1 850 000

-	1 850 000	59 677
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	31 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ankersgate 10 A				16.04.2024	4 500 000	**4 435 000**	0	4 435 000	**55 438**
	80 m²	2016	2. etg	2 sov						
2	Ankersgate 8 A				05.06.2024	3 300 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**56 557**
	61 m²	2017	2. etg	2 sov						
3	Ankersgate 8 A				28.05.2019	3 180 000	**3 110 000**	0	3 110 000	**50 984**
	61 m²	2017	2. etg	2 sov						
4	Ankersgate 10 A				14.05.2024	3 250 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**51 613**
	62 m²	2016	3. etg	2 sov						
5	Ankersgate 10 A				21.01.2020	2 990 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**52 632**
	57 m²	2016	4. etg	2 sov						
6	Storløkkaveien 15 C				30.11.2021	2 700 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**53 390**
	59 m²	2018	1. etg	2 sov						
7	Ankersgate 10 A				20.11.2019	2 790 000	**2 790 000**	0	2 790 000	**48 103**
	58 m²	2016	2. etg	2 sov						

Privatmegleren ved Ole Eirik Thunshelle, har gleden av å presentere en areal effektiv 2-roms leilighet på Storløkka i Hønefoss sentrum. Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet, samtidig som den ligger i et skjermet, rolig og veletablert nabolag.

Leiligheten byr på stue med inngangsparti og tilbaketrukket kjøkkendel, bad og soverom. Av standard kan det nevnes nytt kjøkken i 2022, balkongdør ut til hagen, nye gulv i stue og kjøkken, malt rom på vegger og himling 2022. Nytt toalett og dusjkabinett 2022.

Sameiet har valg å dele opp den store hagen, slik at hver enkelt seksjon har eget plenareal. Her har du en flat og plenlagt hage med store muligheter for å ha blomsterbedd, grønsakshage etc.

Sameiet består av totalt 4 seksjoner. Parkering på oppstillingsplasser på gårdsplassen. Perfekt kjøp for førstegangskjøper eller som et utleieobjekt.

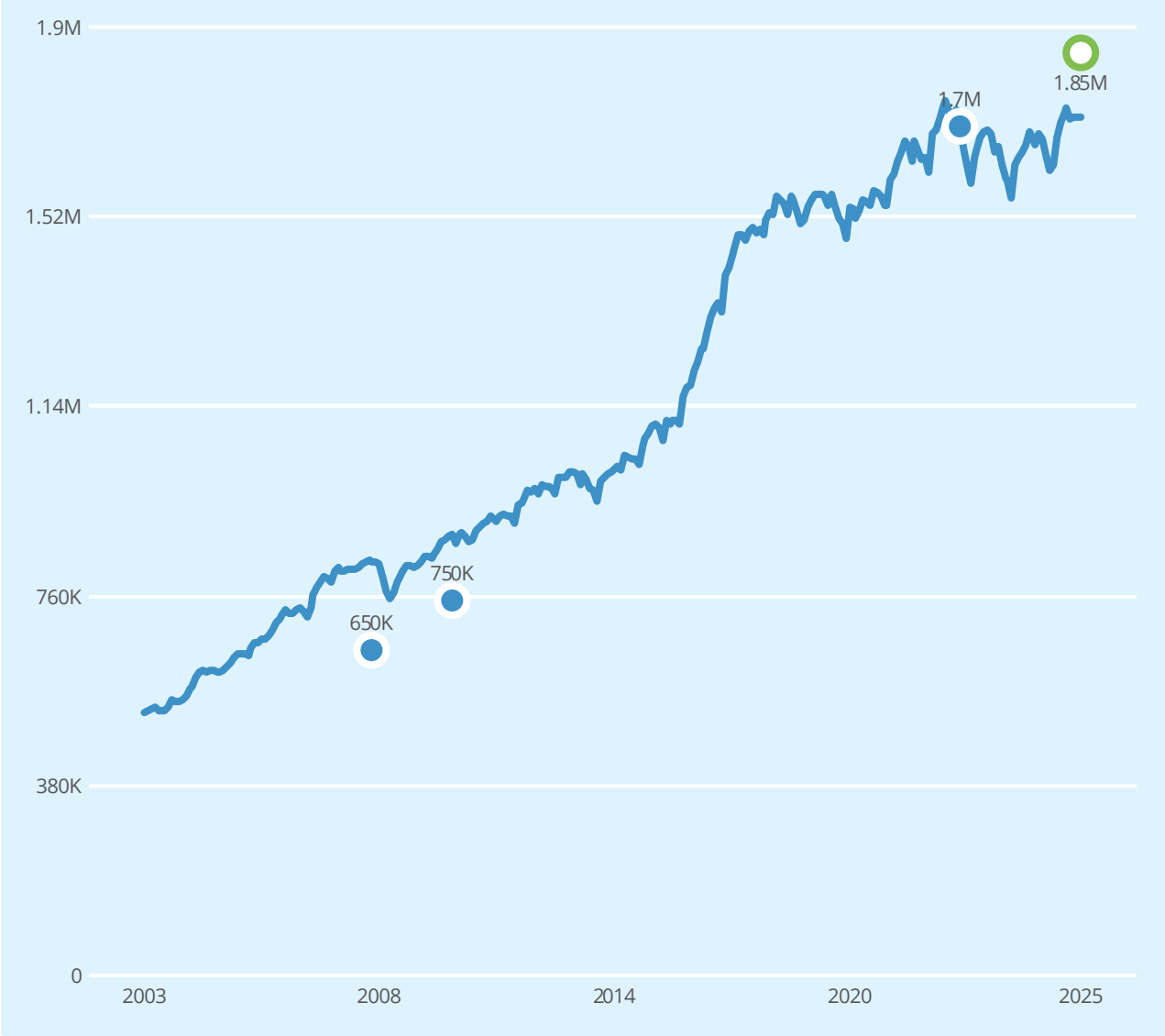
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

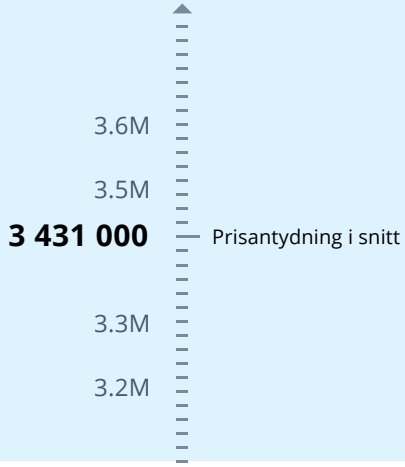
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.08.2022	07.09.2022	14.10.2022	1 700 000	1 700 000	0	1 700 000	1
01.06.2010		01.06.2010	-	750 000	-	750 000	
11.07.2008		11.07.2008	-	650 000	-	650 000	
05.10.2007		05.10.2007	-	1 700 000	-	1 700 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Vesentlig oppgradert i 2022

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

Leiligheter til salgs i Ullerål 4 grunnkrets nå

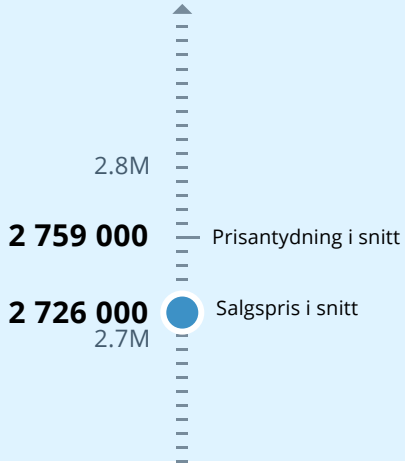
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
127
dager

Leiligheter solgt i Ullerål 4 grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

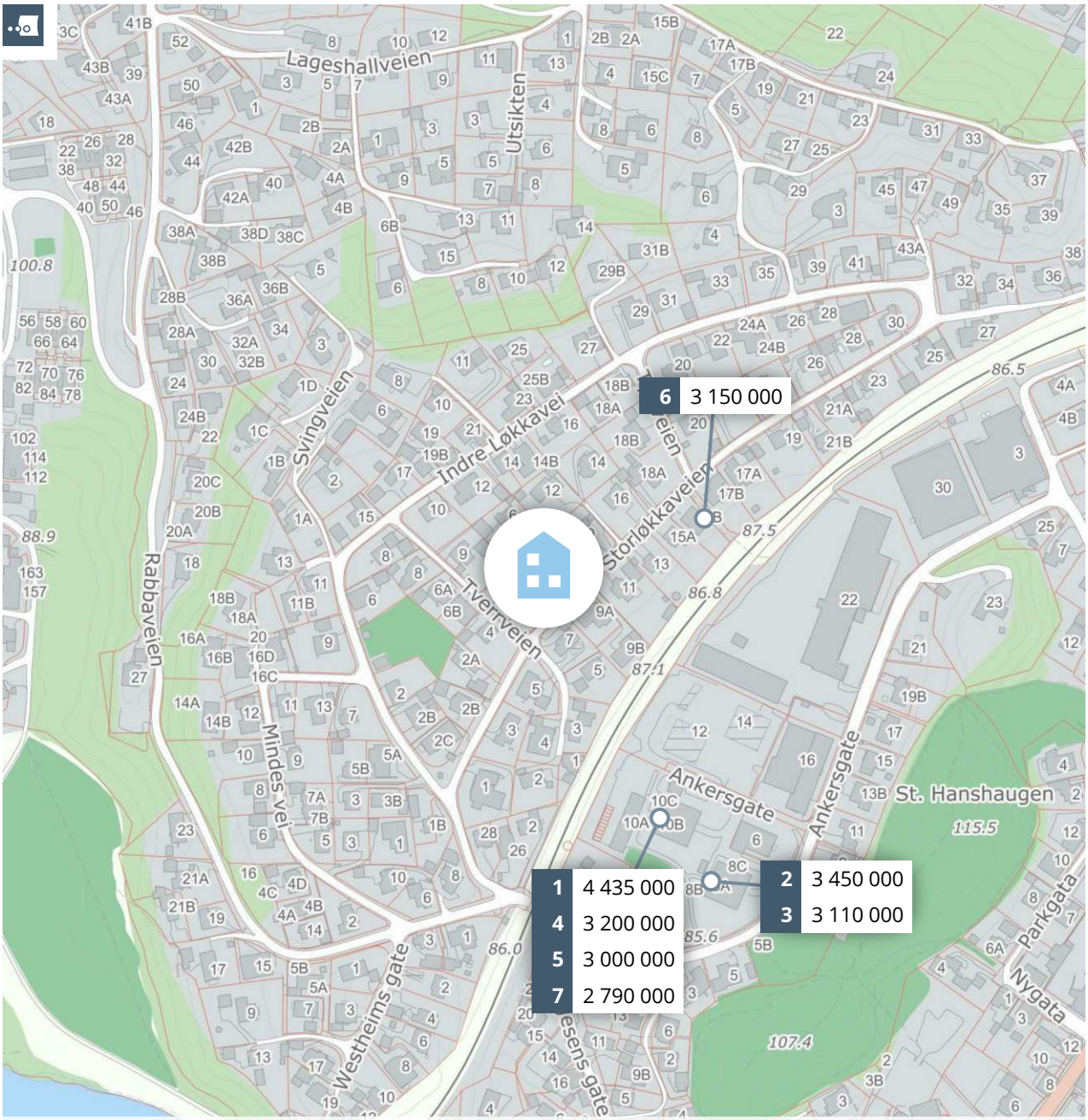


Solgt i snitt i løpet av
49
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser





Meglers verdivurdering

STORLØKKAVEIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 10.08.2025

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

Storløkkaveien 8, 3515 HØNEFOSS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 86 BNR 319 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3305
RINGERIKE GRUNNKRETS Ullerål 4

Verdivurdert til

1 850 000

-	1 850 000	59 677
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	31 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ankersgate 10 A				16.04.2024	4 500 000	**4 435 000**	0	4 435 000	**55 438**
	80 m²	2016	2. etg	2 sov						
2	Ankersgate 8 A				05.06.2024	3 300 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**56 557**
	61 m²	2017	2. etg	2 sov						
3	Ankersgate 8 A				28.05.2019	3 180 000	**3 110 000**	0	3 110 000	**50 984**
	61 m²	2017	2. etg	2 sov						
4	Ankersgate 10 A				14.05.2024	3 250 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**51 613**
	62 m²	2016	3. etg	2 sov						
5	Ankersgate 10 A				21.01.2020	2 990 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**52 632**
	57 m²	2016	4. etg	2 sov						
6	Storløkkaveien 15 C				30.11.2021	2 700 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**53 390**
	59 m²	2018	1. etg	2 sov						
7	Ankersgate 10 A				20.11.2019	2 790 000	**2 790 000**	0	2 790 000	**48 103**
	58 m²	2016	2. etg	2 sov						

Privatmegleren ved Ole Eirik Thunshelle, har gleden av å presentere en areal effektiv 2-roms leilighet på Storløkka i Hønefoss sentrum. Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet, samtidig som den ligger i et skjermet, rolig og veletablert nabolag.

Leiligheten byr på stue med inngangsparti og tilbaketrukket kjøkkendel, bad og soverom. Av standard kan det nevnes nytt kjøkken i 2022, balkongdør ut til hagen, nye gulv i stue og kjøkken, malt rom på vegger og himling 2022. Nytt toalett og dusjkabinett 2022.

Sameiet har valg å dele opp den store hagen, slik at hver enkelt seksjon har eget plenareal. Her har du en flat og plenlagt hage med store muligheter for å ha blomsterbedd, grønsakshage etc.

Sameiet består av totalt 4 seksjoner. Parkering på oppstillingsplasser på gårdsplassen. Perfekt kjøp for førstegangskjøper eller som et utleieobjekt.

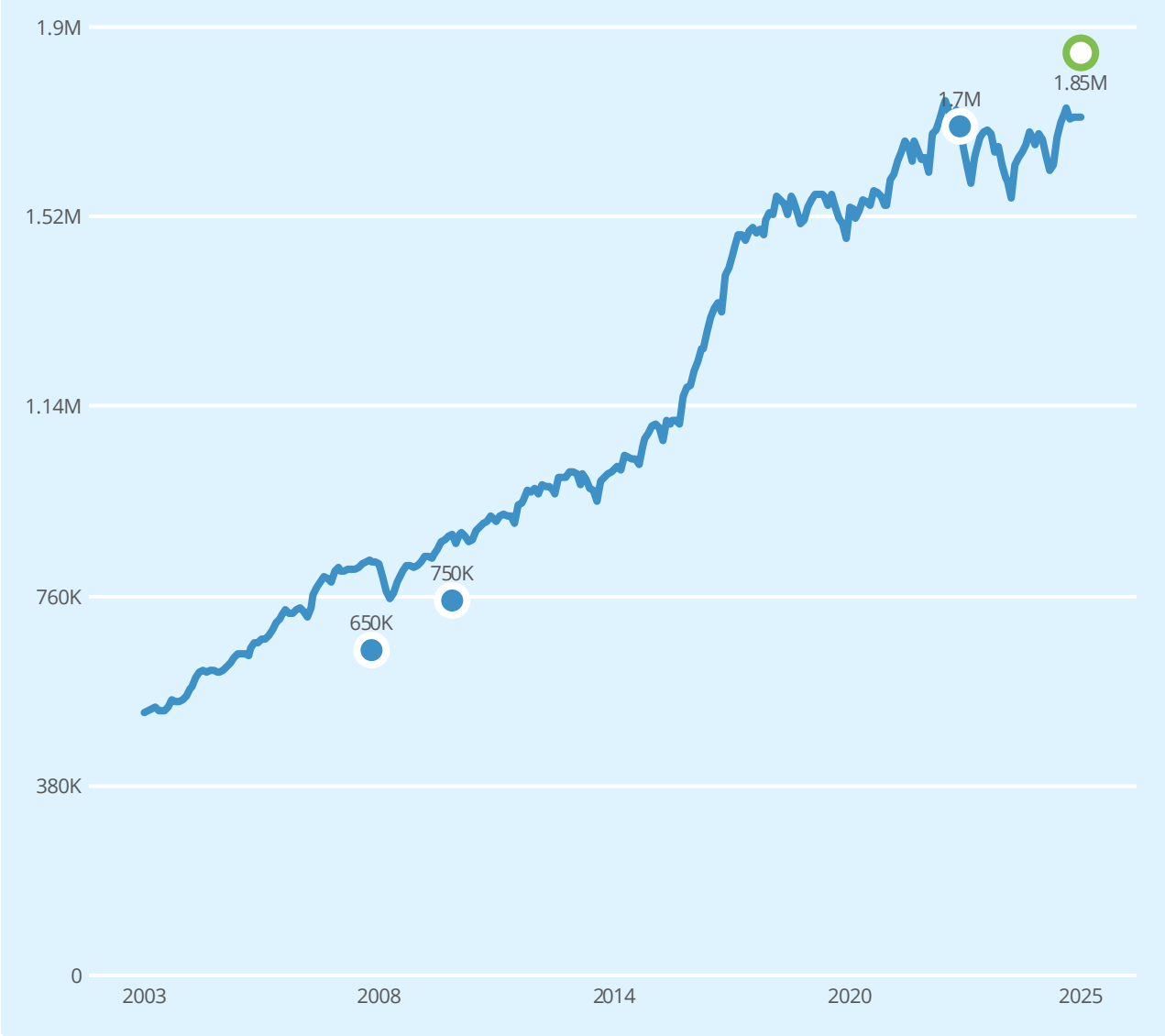
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

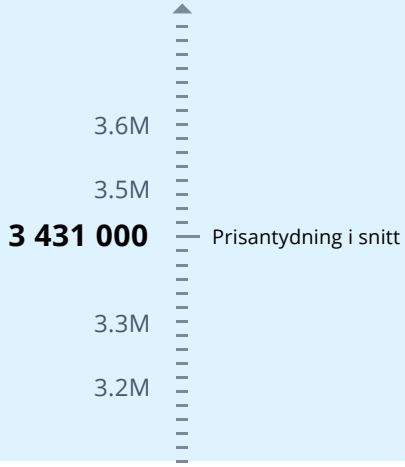
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.08.2022	07.09.2022	14.10.2022	1 700 000	1 700 000	0	1 700 000	1
01.06.2010		01.06.2010	-	750 000	-	750 000	
11.07.2008		11.07.2008	-	650 000	-	650 000	
05.10.2007		05.10.2007	-	1 700 000	-	1 700 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Vesentlig oppgradert i 2022

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

Leiligheter til salgs i Ullerål 4 grunnkrets nå

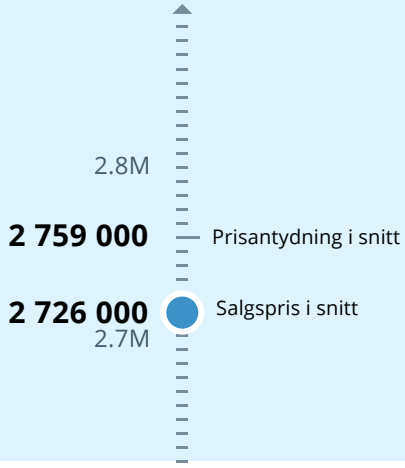
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
127
dager

Leiligheter solgt i Ullerål 4 grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
49
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



DELEGASJONSSAK: I059/85.

RINGERIKE KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

Herr Einar Heier[illegible]
Storløkkaveien 8
3500 HØNEFOSS

Ark.nr.:

Vår ref.: BS/if Jnr.: Saksbeh.: Bjørn Småbråten Dato: 29. mars 1985

GNR.86 BNR.319 – GARASJE.

Det vises til Deres søknad datert 15. mars d.å.

Under henvisning til delegasjonsvedtak av 31/5– 79 i Ringerike kommunestyre godkjennes søknaden i medhold av bygningslovens § 93 på følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.
2. Garasjen skal ha friskluftsinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm2 pr. m2 golvflate.
3. Som ansvarshavende for dette arbeidet godkjennes byggherren. Han er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

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

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

Bygnings– og reguleringskontoret

R.V. Herdlevær
bygn.– og reg. sjef

Bjørn Småbråten.
Bjørn Småbråten
ing.

POST- OG KONTORADRESSE
Osloveien 1, 3500 Hønefoss

TELEFON
Sentralbord 067-23 111

DELEGASJONSSAK: I059/85.

RINGERIKE KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

Herr Einar Heier[illegible]
Storløkkaveien 8
3500 HØNEFOSS

Ark.nr.:

Vår ref.: BS/if Jnr.: Saksbeh.: Bjørn Småbråten Dato: 29. mars 1985

GNR.86 BNR.319 – GARASJE.

Det vises til Deres søknad datert 15. mars d.å.

Under henvisning til delegasjonsvedtak av 31/5– 79 i Ringerike kommunestyre godkjennes søknaden i medhold av bygningslovens § 93 på følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.
2. Garasjen skal ha friskluftsinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm2 pr. m2 golvflate.
3. Som ansvarshavende for dette arbeidet godkjennes byggherren. Han er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

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

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

Bygnings– og reguleringskontoret

R.V. Herdlevær
bygn.– og reg. sjef

Bjørn Småbråten.
Bjørn Småbråten
ing.

POST- OG KONTORADRESSE
Osloveien 1, 3500 Hønefoss

TELEFON
Sentralbord 067-23 111

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og arealforvaltning

Terje Aurdal, Takst og Tegning
Ankersgate 10

3513 HØNEFOSS

Delegasjonssak nr. . 533/07

Saksnr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Deres ref.*	*Dato*
07/1795-2	17209/07	BYG 86/319		13.08.2007

GNR. 86/319 - STORLØKKAVEIEN - OMDISPONERING TIL BOLIGFORMÅL - GODKJENNING

Det vises til søknad om enkle tiltak mottatt 31.07.07, vedrørende omdisponering av deler av første etasje på ovennevnte eiendom på Storløkka.

Søknaden gjelder omdisponering av tidligere næringslokaler til en ny boenhet.

Bygningen på eiendommen er en to-etasjes bygning med underliggende kjeller. Fram til for fem år siden inneholdt denne bolig to boenheter og et næringslokale (butikk). Etter den tid er det etablert en ny boenhet i næringslokalene.

I reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan nr. 261 "Rabba-Storløkka" står det under punkt 2. 1. 1 **Formål**

"I området kan det bygges eneboliger. Eneboligene kan ha en ekstra boenhet/sekundærleilighet pr. tomt. Den ekstra boenheten kan ha bruksareal (BRA) inntil 65 m² beregnet etter NS 3940".

I brev datert 12.07.07 søkes det om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes punk 2. 1. 1 med følgende begrunnelse.

Næringsvirksomheten (tidligere kolonialforhandler) har opphørt. Næringsvirksomhetens lokaler er såpass romslige at de kan utvikles til en tredje boenhet i bygningen. Noen annen bruk av lokalene vil være i strid med eiendommens formål. Be øvrige boenhetene er etablert med alle nødvendige rom og fasiliteter som en bolig skal ha.

Den nye boenheten vil få et areal på ca. 64 m² og vil inneholde stue, kjøkken, to soverom , bad, bod og entre`. Boder er etablert i kjeller .

På situasjonskart datert 04.07.07 er det vist gode parkeringsarealer.

Etter en helhetsvurdering der vi har lagt avgjørende vekt på at antall bruksenheter ikke øker, finner vi at det foreligger særlige grunner til å gi dispensasjon.

Naboer er varslet, men ikke om dispensasjon. Ny nabovarsling må foretas, jfr. plan- og bygningslovens § 94 nr. 3.

Saken er innsendt som enkelt tiltak, noe som er feil når det kreves dispensasjon.

Tiltaket er av lokal karakter slik at saken ikke er oversendt fylkesmannen til uttalelse.

POSTADRESSE
Serviceboks 24
3504 Hønefoss
KONTORADRESSE
Storgt. 13
3510 Hønefoss
TELEFAX
32 11 77 13
TELEFON
32 11 74 00
e-postadresse: postmottak@ringerike.kommune.no

Vedtak:
I medhold av delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992 med senere endringer, gis det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra reguleringsplan nr. 261 "Rabba-Storløkka". For øvrig godkjennes søknaden i henhold til plan- og bygningslovens § 93 på følgende betingelser:

1. Følgende foretak gis ansvarsrett i følgende godkjenningsområder:

   Terje Aurdal Takst og Tegning gis ansvarsrett for SØK/PRO/KPR for prosjektet i tiltaksklasse I.

   Karlsen eiendom v/ Jonny Karlsen gis ansvarsrett for UTF/KUT for omdisponering i tiltaksklasse I.

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

2. Det må foretas ny nabovarsling vedrørende dispensasjon, og bekreftelse må innsendes. Dersom det kommer merknader, kan saken måtte bli tatt opp til ny behandling.

Vedlagt oversendes Karlsen Eiendom v/ Jonny Karlsen giro for innbetaling av gebyr for saksbehandling: 5 GG, ansvarsretter: 2 GG, dispensasjon: 2 GG, totalt: 9 GG (Stortinget har vedtatt at 1 GG (grunnrettsgebyr) for tiden er kr. 860,-.).

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

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

Byggearbeidet må være igangsatt innen 3 år etter at denne tillatelsen er gitt, ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

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

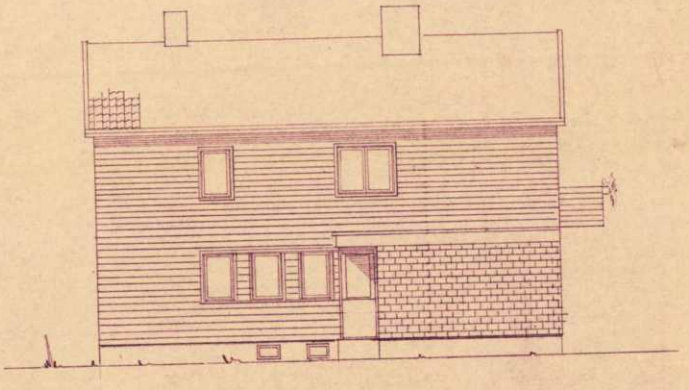
Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

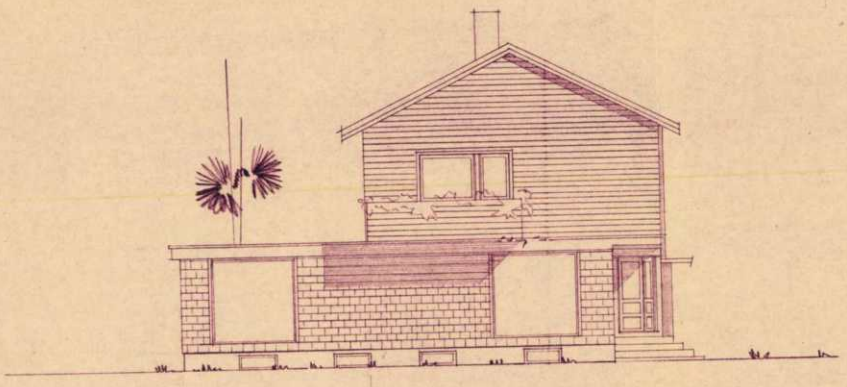
Arne Hellum
fagansvarlig byggesak

Saksbehandler: Svein Flaskerud SF.
Telefon: 32 11 74 58

Kopi til:
Ringerike kommune, Kommunaltekniske tjenester (vedlagt plantegning og kart)
Karlsen eiendom v/Johnny Karlsen, Åsheims vei 14 3530 RØYSE



MOT NORDVEST.



UTVIDELSE

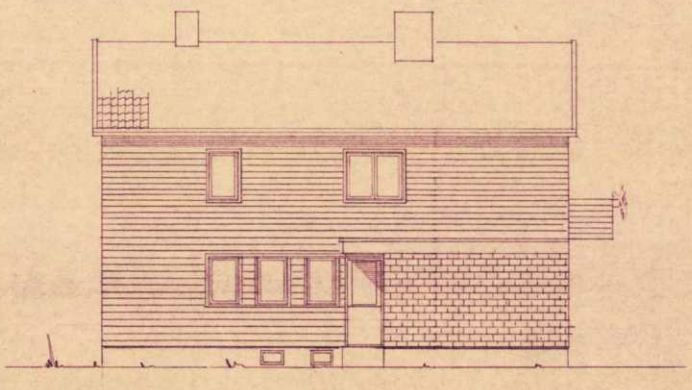
FASADE MOT PROJ. GATE

RINGERIKE BYGNINGSRÅD

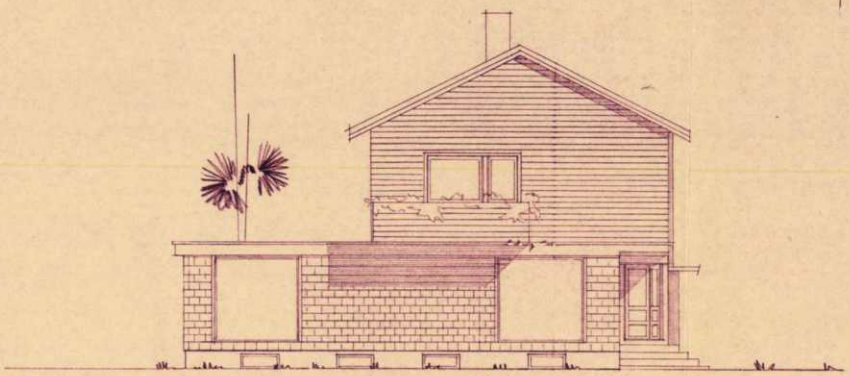
Journ.nr. ..... Sak.nr. 495/65

STORLØKKEN KOLONIAL - HØNEFOSS
FORSLAG TIL UTVIDELSE - PLANLØSNING
MÅL 1:50 DATO 5/4-1965

TEGNET ETTER OPPDRAG AV
KONSULENT WILKENS
JOH. JOHANNSON KONSULENTAVDELING
ARKITEKT KJELL CARLSEN.



MOT NORDVEST.



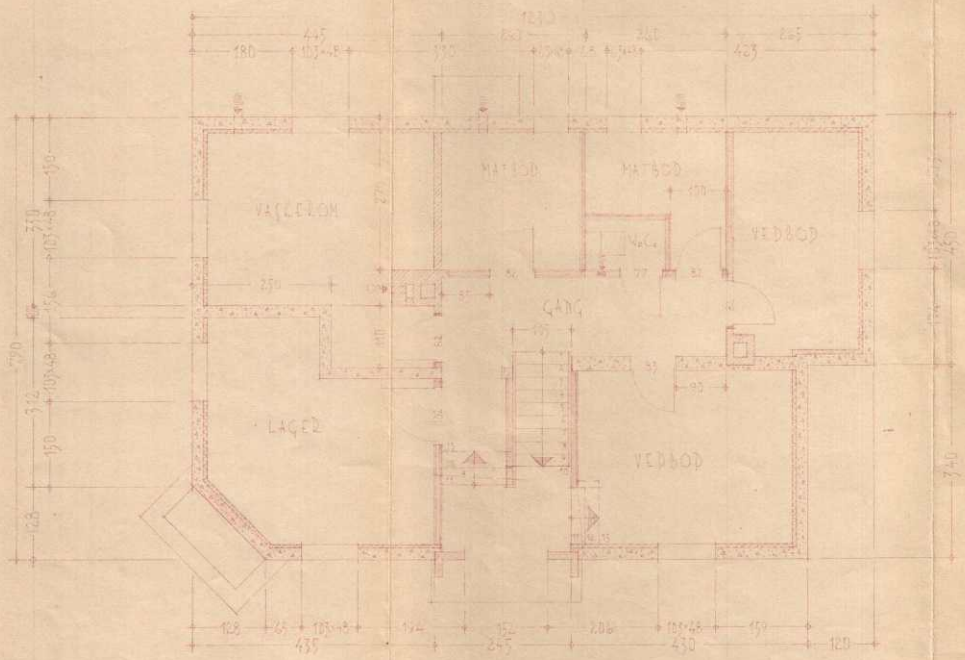
UTVIDELSE

FASADE MOT PROJ. GATE

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. Sak.nr. 495/63

STORLØKKEN KOLONIAL - HØNEFOSS
FORSLAG TIL UTVIDELSE - PLANLØSNING
MÅL 1:50 DATO 5/1-1965

TEGNET ETTER OPPDRAG AV
KONSULENT WILKENS.
JOH JOHANNSON KONSULENTAVDELING
ARKITEKT KJELL CARLSEN.



BL.NR. 1

MÅLENE ER STØPE-MÅL OG YTTERMÅL.

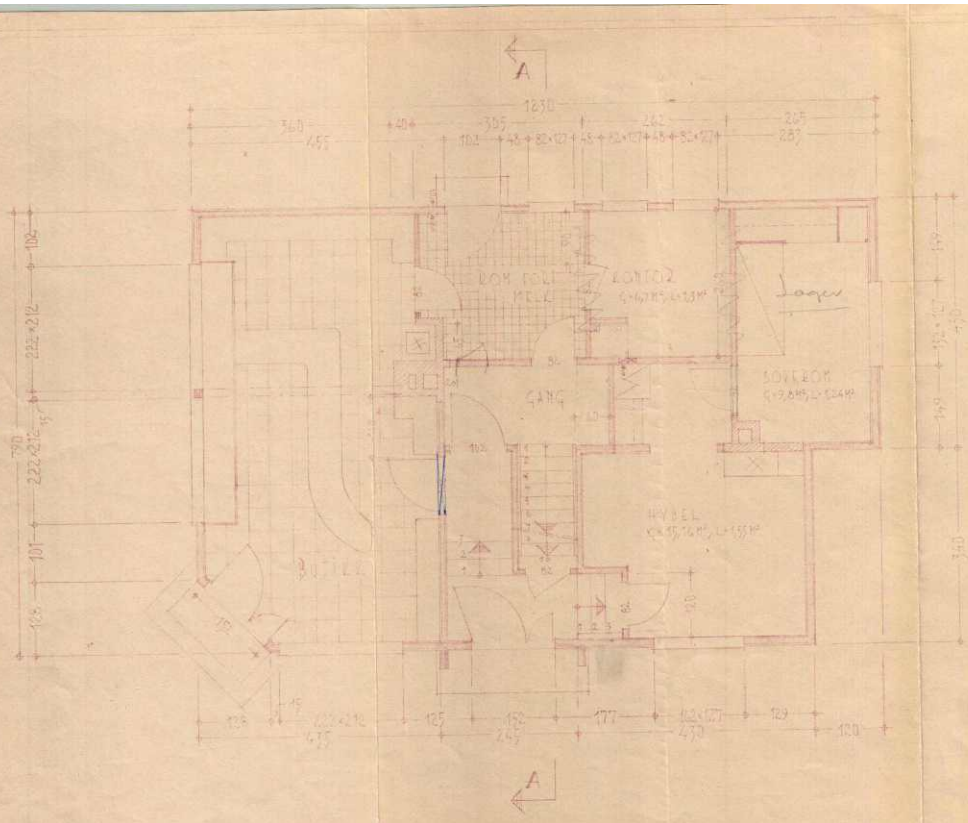
RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. Sak.nr. 49/64

ENEBOLIG M/GARASJE.

Herr Einar Heier

1. ETTELL. - MÅL: 1:50

MAI 57. JENS ARNOLD HOGSTAD



BL. NR. 2

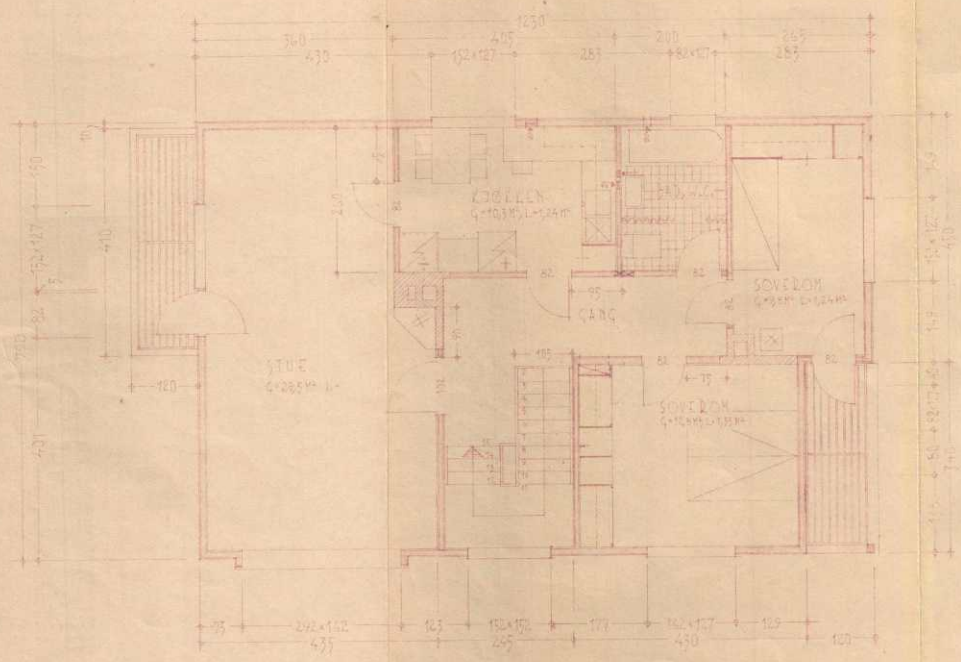
MÅLENE ER I MILLIMETER

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. Sak.nr. 49.81 G.J.

ENEBOLIG M./ BUTIKK
Herr Einar Fleer

1. ETASJE - MÅLT 1:50

MÅLT 57 - TEGNET ARNOLD 30/1 57



BL. NR. 3

MÅLENE ER STOLDEMÅL.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. Sak.nr. 495/61

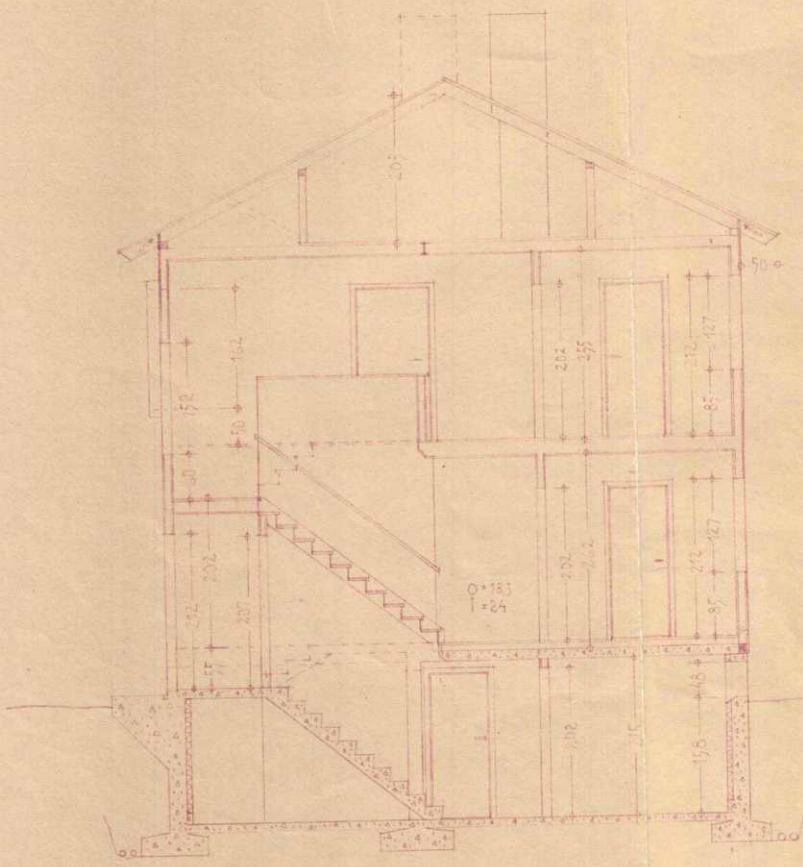
ENEBOLIG M/ BUTIKK

Herr Elmar Heier

2. ETASJE M MÅLT 1:50

MARS 57. JENS ARNOLD HOGSTAD

BL. NR. 4



RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. Sak.nr. 495/61

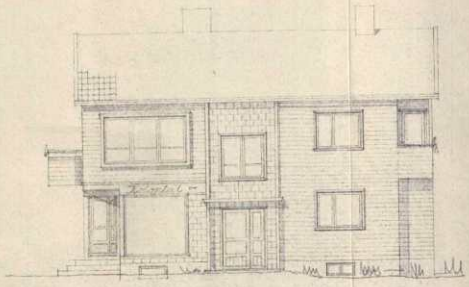
ENEBOLIG M/BUTIKK

Herr Einar Heier

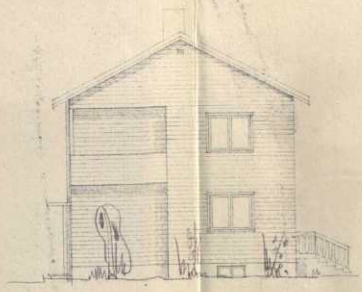
SNITT A-A - MÅL. 1:50

MARS 57. JENS ARNOLD HØGIAAS

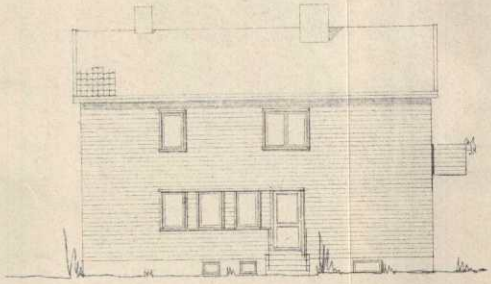
BL. NR. 5



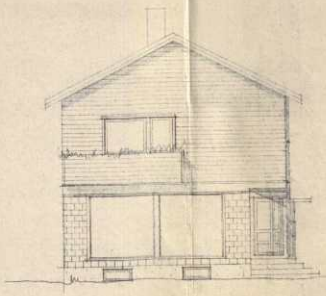
Mot Storlåkkavegen



Mot nordøst



Mot nordvest



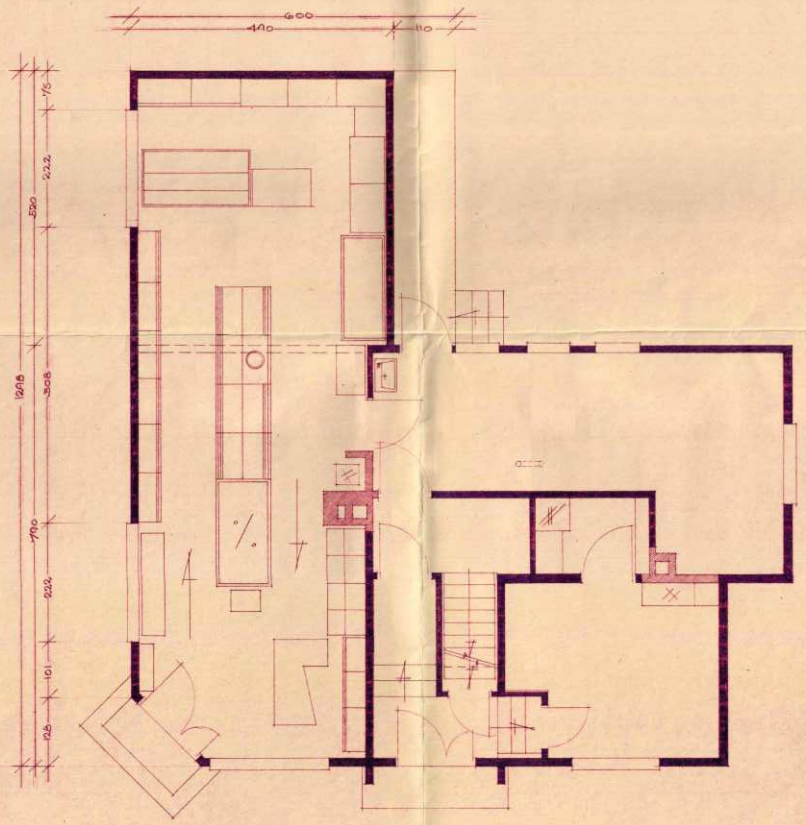
Mot proj. gate

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. Sak.nr. 495/63

ENEBOLIG M./BUTIKK
Herr Einar Heier
STORLØKKAVEGEN
HOLDERHOV

FASADER M 1:100

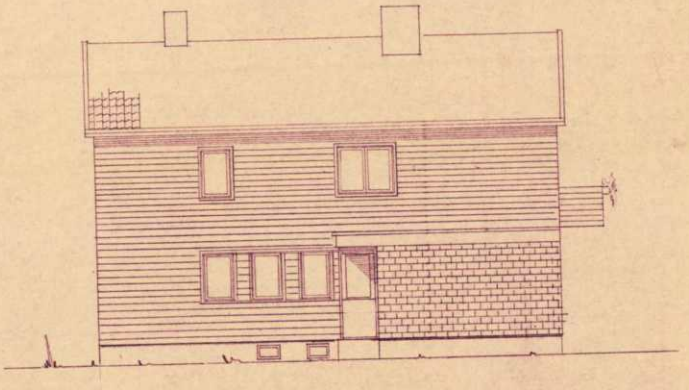
HARTZ. ST. - JENS ARNOLD HØGLAND



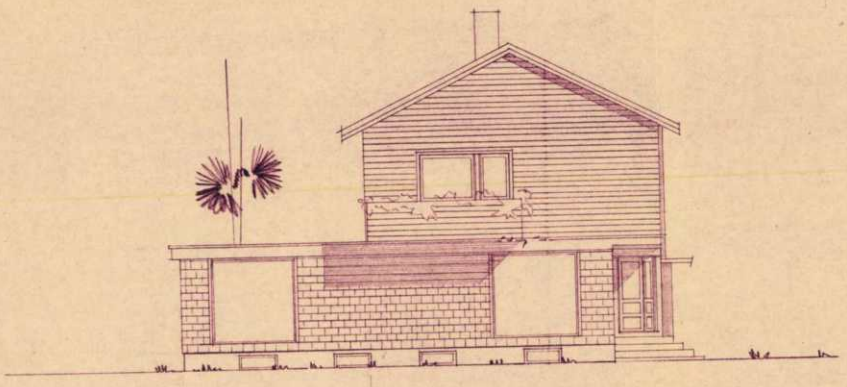
RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr.....Sak.nr. 491/65

SKRLØKKEN KOLONIAL - HØNEFOSS
FORSLAG TIL UTVIDELSE - PLANTEGNING
MÅL 1:50. DATO 8/7-1965.

TEGNET ETTER OPPDRAG AV
KONSULENT WILKENS
JOH. JOHANNSEN KONSULENTAVDELING
ARKITEKT KJELL CARLSEN.



MOT NORDVEST.



UTVIDELSE

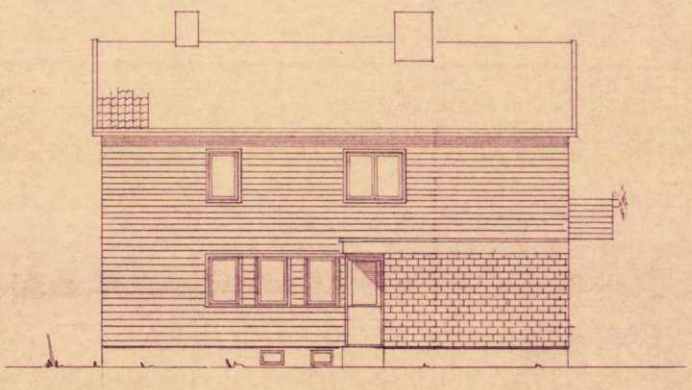
FASADE MOT PROJ. GATE

RINGERIKE BYGNINGSRÅD

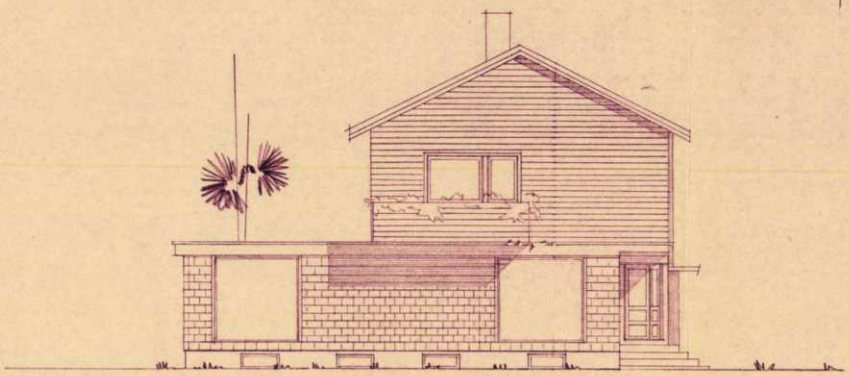
Journ.nr. ..... Sak.nr. 495/65

STORLØKKEN KOLONIAL - HØNEFOSS
FORSLAG TIL UTVIDELSE - PLANLØSNING
MÅL 1:50 DATO 5/4-1965

TEGNET ETTER OPPDRAG AV
KONSULENT WILKENS
JOH. JOHANNSON KONSULENTAVDELING
ARKITEKT KJELL CARLSEN.



MOT NORDVEST.



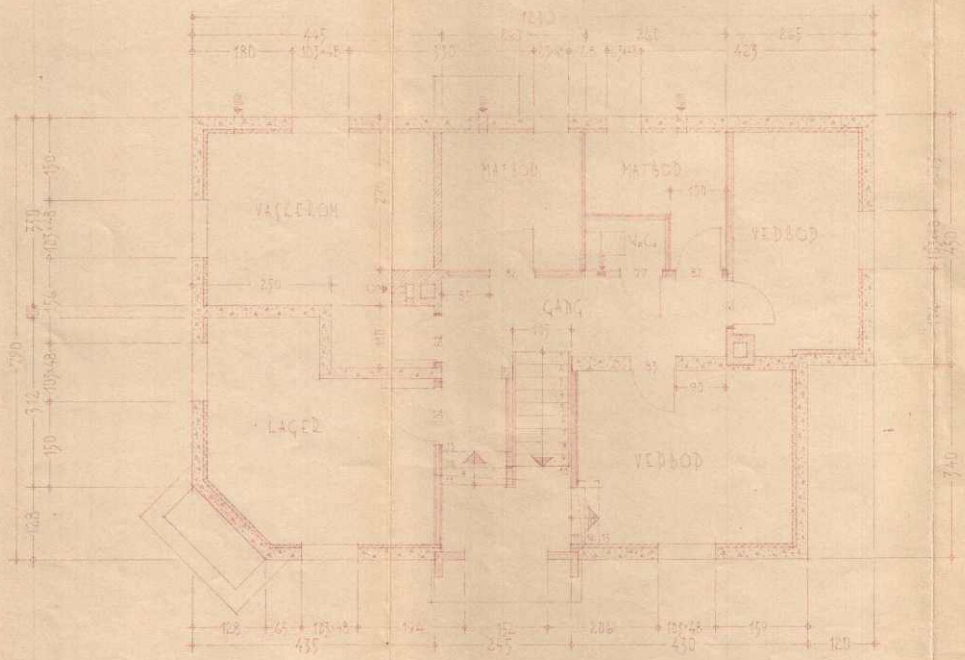
UTVIDELSE

FASADE MOT PROJ. GATE

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. Sak.nr. 495/63

STORLØKKEN KOLONIAL - HØNEFOSS
FORSLAG TIL UTVIDELSE - PLANLØSNING
MÅL 1:50 DATO 5/1-1965

TEGNET ETTER OPPDRAG AV
KONSULENT WILKENS.
JOH JOHANNSON KONSULENTAVDELING
ARKITEKT KJELL CARLSEN.



BL.NR. 1

MÅLENE ER STØPE-MÅL OG YTTERMÅL.

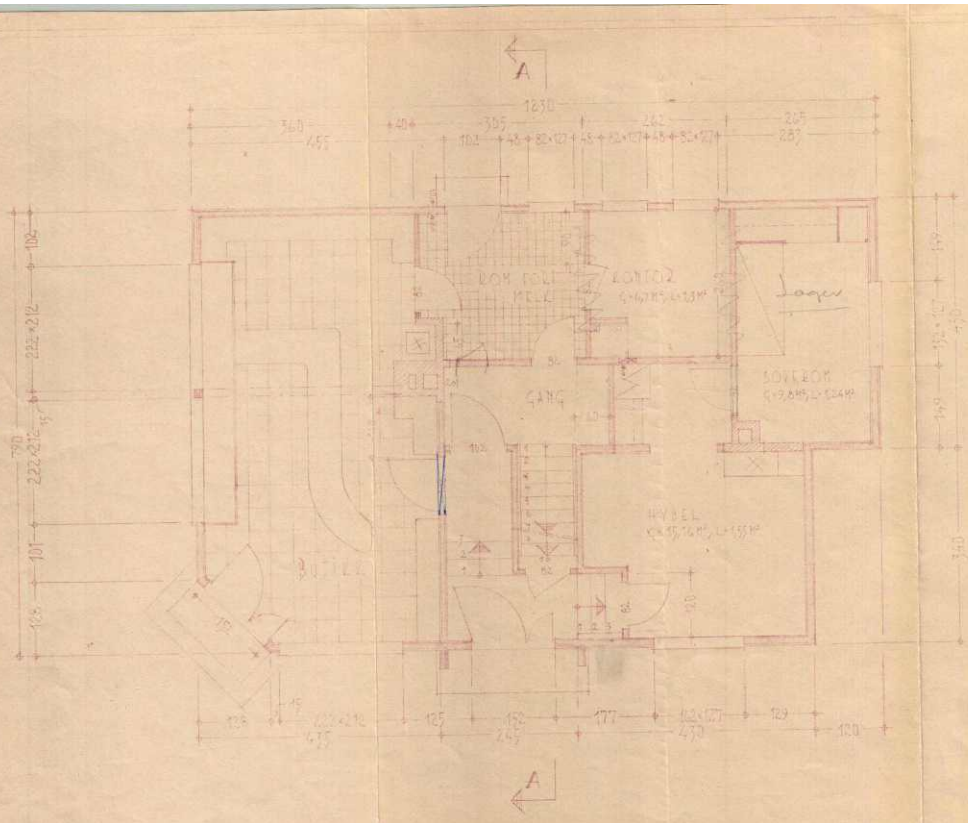
RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. Sak.nr. 49/64

ENEBOLIG M/GARASJE.

Herr Einar Heier

1. ETTELL. - MÅL: 1:50

MAI 57. JENS ARNOLD HOGSTAD



BL. NR. 2

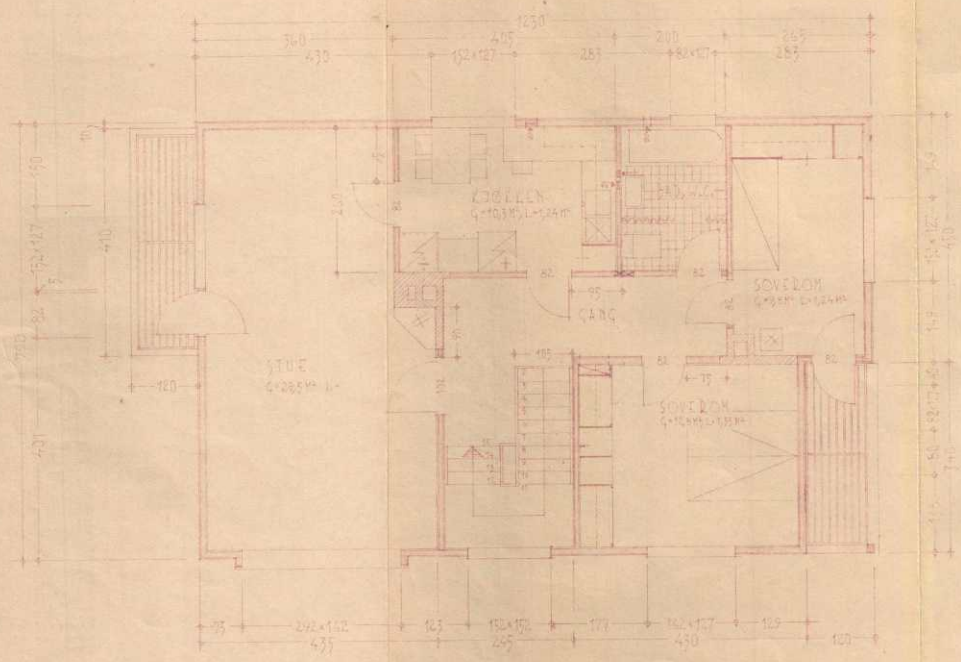
MÅLENE ER I MILLIMETER

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. Sak.nr. 49.81 G.J.

ENEBOLIG M./ BUTIKK
Herr Einar Fleer

1. ETASJE - MÅLT 1:50

MÅLT 57 - TEGNET ARNOLD 30/1 57



BL. NR. 3

MÅLENE ER STOLDEMÅL.

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. Sak.nr. 495/61

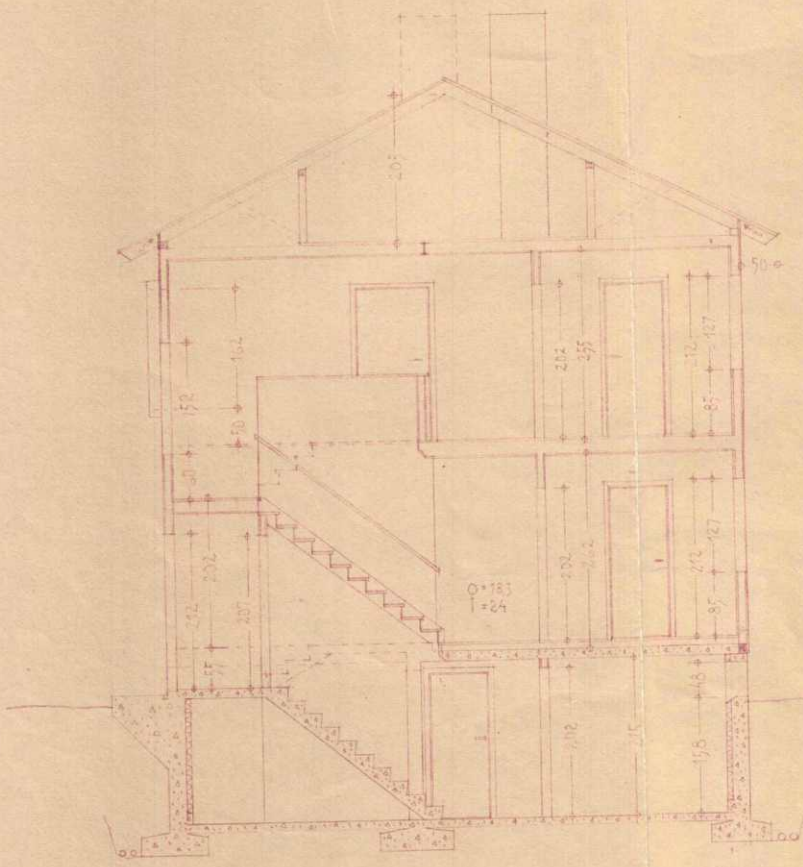
ENEBOLIG M/ BUTIKK

Herr Elmar Heier

2. ETASJE M MÅLT 1:50

MARS 57. JENS ARNOLD HOGSTAD

BL. NR. 4



RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. Sak.nr. 495/61

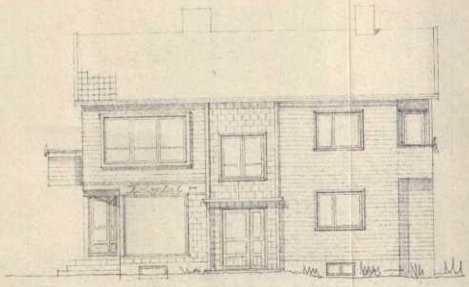
ENEBOLIG M/BUTIKK

Herr Einar Heier

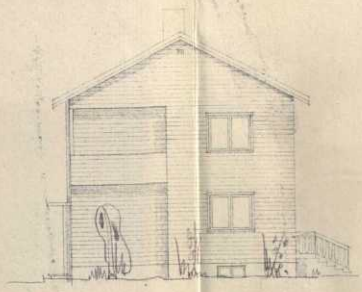
SNITT A-A - MÅL. 1:50

MARS 57. JENS ARNOLD HØGIAAS

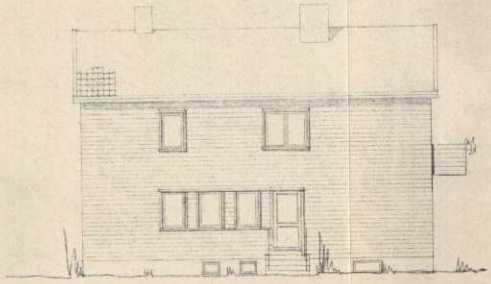
BL. NR. 5



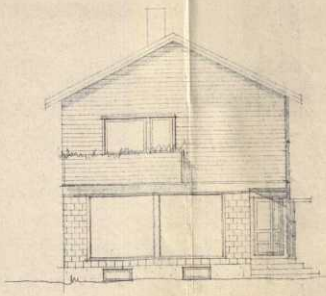
Mot Storlåkkavegen



Mot nordøst



Mot nordvest



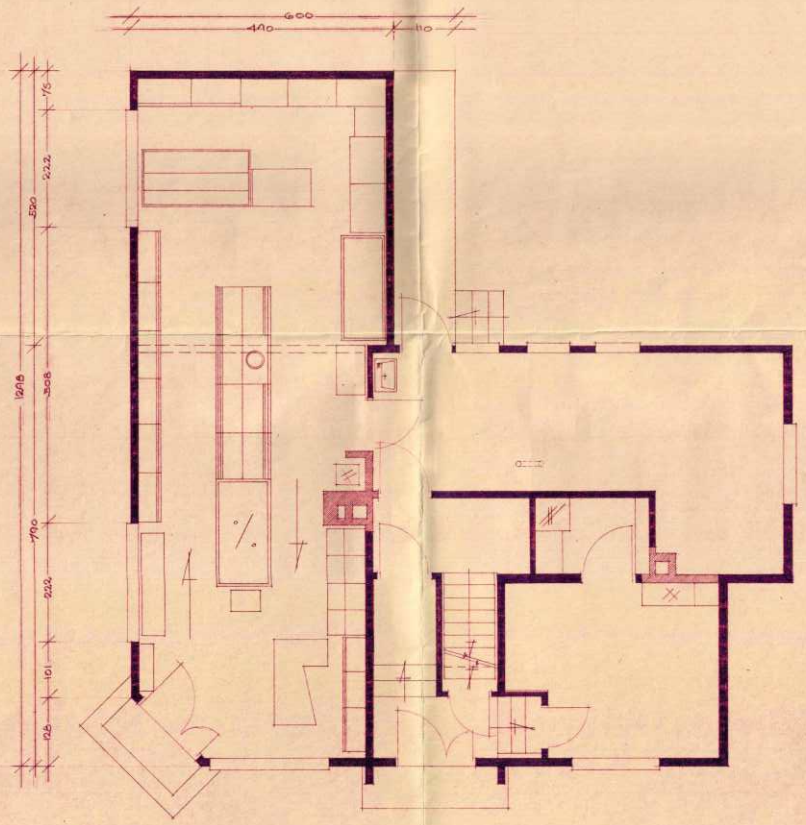
Mot proj. gate

RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr. Sak.nr. 495/63

ENEBOLIG M./BUTIKK
Herr Einar Heier
STORLØKKAVEGEN
HOLDERHOV

FASADER M 1:100

HARTZ. ST. - JENS ARNOLD HØGLAND



RINGERIKE BYGNINGSRÅD
Journ.nr.....Sak.nr. 491/65

SKRLØKKEN KOLONIAL - HØNEFOSS
FORSLAG TIL UTVIDELSE - PLANTEGNING
MÅL 1:50. DATO 8/7-1965.

TEGNET ETTER OPPDRAG AV
KONSULENT WILKENS
JOH. JOHANNSEN KONSULENTAVDELING
ARKITEKT KJELL CARLSEN.

Utskrift av møtebok

I møte i Ringerike bygningsråd, 5. august. hvor følgende medlemmer var tilstede:

Herr Arne Ask, herr Teslo Andersen, herr Ole Samuelsen, fungerende politimester Joraker, fungerende byggningssjef Muhr.

Dessuten møtte teknikerne Eide og Rolandsgaard.

ble behandlet:

Sak 495/65.

Gnr. 86. brnr. 319.

Søknad fra Einar Heier, Rundtom, om tillatelse til å oppføre et tilbygg til bestående forretnings og våningshus på ovennevnte eiendom på Storløkka.
Det lå ved byggeanmeldelse in duplo, plantegning av 1. etasje in duplo og en tegning som viser 2 fasader in duplo. Videre lå det ved naboerklæring, undertegnet fra 3 naboer.
Søkeren har selv ført seg opp som ansvarshavende, og opplyst at han har gjort alt selv ved tidligere byggearbeider på tomten og dette er bekreftet av byggekontrollen i tidligere Norderhov, hvor eiendommen er.
Det er muntlig opplyst at Ansgar Kristiansen eventuelt kan stå som ansvarshavende.

Innstilling.

Søknaden godkjennes. De innsendte tegninger kan legges til grunn for arbeidets utførelse i samsvar med byggningslovens bestemmelser. og gjeldende vedtekter.
Drenering skal tilknyttes bestående drenering og butikklokalet skal godkjennes av helserådet.
Ansgar Kristiansen godkjennes som ansvarshavende for bygget, men han må sende inn skriftlig bekreftelse på at han skal stå som ansvarshavende.

Vedtak.

Som innstilling.

Ringerike bygningsråd, 1o. august 1965.

Arne Ask (sign)

Olav Rolandsgaard (sign)

Rett utskrift:
T. Frogh-Larsen.

Trykk: Odd Palerud

Utskrift av møtebok

I møte i Ringerike bygningsråd, 5. august. hvor følgende medlemmer var tilstede:

Herr Arne Ask, herr Teslo Andersen, herr Ole Samuelsen, fungerende politimester Joraker, fungerende byggningssjef Muhr.

Dessuten møtte teknikerne Eide og Rolandsgaard.

ble behandlet:

Sak 495/65.

Gnr. 86. brnr. 319.

Søknad fra Einar Heier, Rundtom, om tillatelse til å oppføre et tilbygg til bestående forretnings og våningshus på ovennevnte eiendom på Storløkka.
Det lå ved byggeanmeldelse in duplo, plantegning av 1. etasje in duplo og en tegning som viser 2 fasader in duplo. Videre lå det ved naboerklæring, undertegnet fra 3 naboer.
Søkeren har selv ført seg opp som ansvarshavende, og opplyst at han har gjort alt selv ved tidligere byggearbeider på tomten og dette er bekreftet av byggekontrollen i tidligere Norderhov, hvor eiendommen er.
Det er muntlig opplyst at Ansgar Kristiansen eventuelt kan stå som ansvarshavende.

Innstilling.

Søknaden godkjennes. De innsendte tegninger kan legges til grunn for arbeidets utførelse i samsvar med byggningslovens bestemmelser. og gjeldende vedtekter.
Drenering skal tilknyttes bestående drenering og butikklokalet skal godkjennes av helserådet.
Ansgar Kristiansen godkjennes som ansvarshavende for bygget, men han må sende inn skriftlig bekreftelse på at han skal stå som ansvarshavende.

Vedtak.

Som innstilling.

Ringerike bygningsråd, 1o. august 1965.

Arne Ask (sign)

Olav Rolandsgaard (sign)

Rett utskrift:
T. Frogh-Larsen.

Trykk: Odd Palerud

RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
for reguleringsplan nr. 261 "Rabba – Storløkka"

1.gangs behandling i planutvalget 02.07.01 sak 01/0112
Offentlig høring 07.07.01-01.09.01
2.gangs behandling i planutvalget 30.01.06, sak 20/06
Formannskapet 06.02.06, sak 22/06
Vedtatt av kommunestyret 16.02.06, sak 11/06
Pkt. 4.1 endret ved klagebehandling i kommunestyret 23.11.06, sak 155/06

---

1. Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål (Pbl §25):

	Betegnelser:
Byggeområder	
Boliger, Eneboliger	BBf 1-15
Bolig, Blokkbebyggelse	BB1
Offentlige trafikkområder	
Kjørevei	TV 1-7
Annet veiformål	TA 1-5
Gang- og sykkelvei	TGS1
Gangvei	TG1
Jernbane	TJ1
Friområde	
Turvei	FT1-3
Lekeplass	FL
Spesialområder	
Frisiktsone veg	
Område for særskilte anlegg (nettstasjon/trafo)	S1-4
Friluftsområde	SF 1-4
Privat vei	SP1-2
Fellesområde	
Felles avkjørsel	FA 1-30

De ulike formålene er vist på plankartet.

2. Byggeområder

2.0 Fellesbestemmelser for byggeområder

1. Formål

Området skal nyttes til formålet byggeområde, underformål boliger.

2. Byggegrense
Der byggegrensen er vist på plankartet skal bygninger ikke plasseres nærmere veg/jernbane enn det byggegrensen viser uten eventuell dispensasjon fra reguleringsplanen. Dersom det søkes om byggetiltak mindre enn 30 meter fra spormidt på jernbane, må uttalelse fra Jernbaneverket innhentes.

3. Eksisterende bebyggelse som inngår i planen
Enkelte eksisterende bygninger innenfor planområdet er i strid med planen. Det er på plankartet angitt med eget symbol hvilke av disse som tillates gjenoppført med tilsvarende plassering og størrelse etter eventuell brann/skade selv om beliggenhet vil være i strid med byggegrense langs vei i planen.

4. Byggesøknad
Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert: Husplassering, tilpasning til omgivelsene og utnyttelse av ubebygd areal.

5. Takform
Boligenes takform skal tilpasses strøkets karakter.

6. Radon
Det må sørges for at konsentrasjonen av radongass i innelufta ikke blir større enn 200 Bq/m^3. Fordi det generelt er radonutsatt grunn i Hønefoss må man være forberedt på å gjennomføre bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass ved oppføring av nye boliger.

7. Utforming, plassering og høyde på gjerde
I området kan det oppføres gjerde. Gjerde skal ikke være til hinder for sikt i avkjørsler, vegkryss osv. I frisiktsone som er vist på plankart, samt i øvrige kryss og i avkjørsler, kan gjerde ha høyde inntil 0,5 meter. Gjerde skal plasseres i nabogrense og kan utenom frisiktsone ha høyde inntil 1.0 meter.

8. Parkering
Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt eller bestemmelser som evt. måtte erstatte vedtekt. Ved beregning av antall parkeringsplasser, skal kun parkeringsplasser som kan brukes uavhengig av hverandre medregnes. Plass foran garasjeport eller foran andre biler medregnes eksempelvis ikke.

2.1 Byggeområder - Boliger - Frittliggende småhusbebyggelse

1. Formål
I området kan det bygges eneboliger. Eneboligene kan ha en ekstra boligenhet/sekundærleilighet pr. tomt. Den ekstra boligenheten kan ha bruksareal (BRA) inntil $65m^2$ beregnet etter NS 3940.

2. Byggehøyde
Byggehøyde for garasje er 3,5 meter for gesims og 5,0 meter for møne.

3. Utnyttingsgrad
Maks utnyttingsgrad BYA = 30,0 %. I nær tilknytning til boligen skal det være en privat uteplass som er egnet til rekreasjon og opphold. Det må være tilfredsstillende uteoppholdsareal for alle boenheter.

4. Boligtomt gnr. 86/83
Det tillates vertikaldelt 3-mannsbolig på tomt gnr. 86/83 (Slyngveien 15).

5. Boligtomt gnr. 317/390

Bolig med omriss på gnr. 317/390 (Rabbaveien 3) kan gjenoppbygges utenfor byggegrensen til veg ved eventuell brann/skade, men må ta hensyn til frisiktsonen som er markert på plankartet.

6. Fradeling
Fradeling av boligtomter tillates dersom forholdene ligger til rette for det blant annet med hensyn til terrengforhold, naboforhold, tomtestørrelse og teknisk infrastruktur.

2.2 Byggeområder - Boliger - Blokkbebyggelse

1. Formål
I området kan det bygges blokker.

2. Byggehøyde
Maksimal byggehøyde er cote 102,0.

3. Utnyttingsgrad
Maks utnyttingsgrad BYA = 35,0 %.

3. Offentlige trafikkområder

3.1 Kjøreveg

1. Formål
Området skal benyttes til offentlig kjøreveg med fortau.

2. Tekniske planer
Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av skal utføres i henhold til planer som på forhånd er godkjent av kommunen.

3. Vegstandard
Vei med tilhørende avkjørsler o.l skal være utformet med en standard som det fremgår av kommunalteknisk veinorm utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund 1981, eller bedre.

4. Utførelse av terrengbehandling
Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig sluttbehandling.

5. Vegers stigningsforhold
Veg skal ha stigning maksimalt 10%.

6. Avkjøringsforhold
Avkjørsler skal være utformet i tråd med kommunal norm.

7. Fartsdempere
Det kan anlegges fartsdempere på kommunale kjøreveger.

3.2 Gang/sykkelveg
Området skal nyttes til formål offentlig trafikkområde med underformål gang- og sykkelvei. TGS1 skal kunne nyttes som adkomst til boligeiendommene gnr. 86/304, 86/369, 86/300, 86/301.

3.3 Jernbane
Området skal benyttes til jernbane.

4. Friområder

4.1 Turvei
Området FT1-3 skal nyttes til offentlig turvei.
FT1 kan også nyttes som adkomstveg til boligeiendommene gnr. 86/641, 86/511 og 86/358.

4.2 Lekeplass, FL1
Området FL1 skal nyttes som offentlig friområde og kan nyttes til lek og idrett.

5. Spesialområder

5.1 Frisiktsone
I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.
Formål frisiktsone er vist på plankartet med sort skravur over formålsflaten.

5.2 Område for særskilte anlegg (nettstasjon/trafo)
Område S1, S2, S3 og S4 skal nyttes til nettstasjon.

5.3 Friluftsområde

1. Virksomhet
Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

2. Bygg og anlegg
Bygninger tillates ikke oppført i friluftsområder.

3. Terrenginngrep
I friluftsområdet skal det ikke - uten skriftlig avtale med Ringerike kommune - gjøres inngrep i terreng, ei heller under anleggsperioder ved utbygging.

4. Skogsdrift
Skogsdrift tillates i friluftsområdet, men skogsdriften må foregå på en slik måte at ikke områdenes verdi som friluftsområde ødelegges.

5.3 Privat vei

1. Privat parkeringsplass
Område SP2 på plankartet kan benyttes til privat parkeringsplass for eiendom gnr. 86/210.

6. Fellesområder

6.1 Felles avkjørsel

1. Eiendommer som er deltakere
Alle eiendommer som benytter felles avkjørsel, skal være medeier i denne med like andeler.

2. Opparbeiding
Valg av standard ved opparbeiding, samt drift og vedlikehold er opp til deltakerne i fellesarealet.

3. Allmen ferdsel
Gangtrafikk i FA16 er tillatt.

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:
Storløkkaveien 8, 3515 Hønefoss
Gnr. 86, Bnr. 319, Snr. 2, Ringerike kommune.

Oppdragsnummer:
40251034

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

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.
