

SALGSOPPGAVE

Arnegårdsbakken 20



**EKSKLUSIVT SENTRUMSNÆRT
PROSJEKT MED PANORAMAUTSIKT**

Kort om bolig prosjektet

Moderne tomannsboliger med god utsikt og sentral beliggenhet!

Her får du store vindusflater, høy standard og smart planløsning. 2 stuer, 3 soverom, 2 bad, dobbelgarasje og takterrasse. Gangavstand til sentrum, skole og kollektivtransport.

Arealer: 170 BRA, BRA-i 128, BRA-e 42 og 75 TBA

Priser: 7,9-8,3 mill.

Innhold

Illustrasjoner.....	3
Utsiktsbilde, morgen.....	11
Plantegninger, leiligheter.....	12
Plantegninger, kjøkken og bad	15
Utenomhusplan:	16
Tomtekart	17
Området	18
Arealer og fordeling pr. etasje	19
Bebyggelse	20
Fordeler ved å kjøpe ny bolig	25
Tinglyste rettigheter og forpliktelser	26
Servitutter / rettigheter.....	26
Økonomi.....	27
Eierform	29
Andre opplysninger.....	33
Vedlegg	38

7. mars 2025











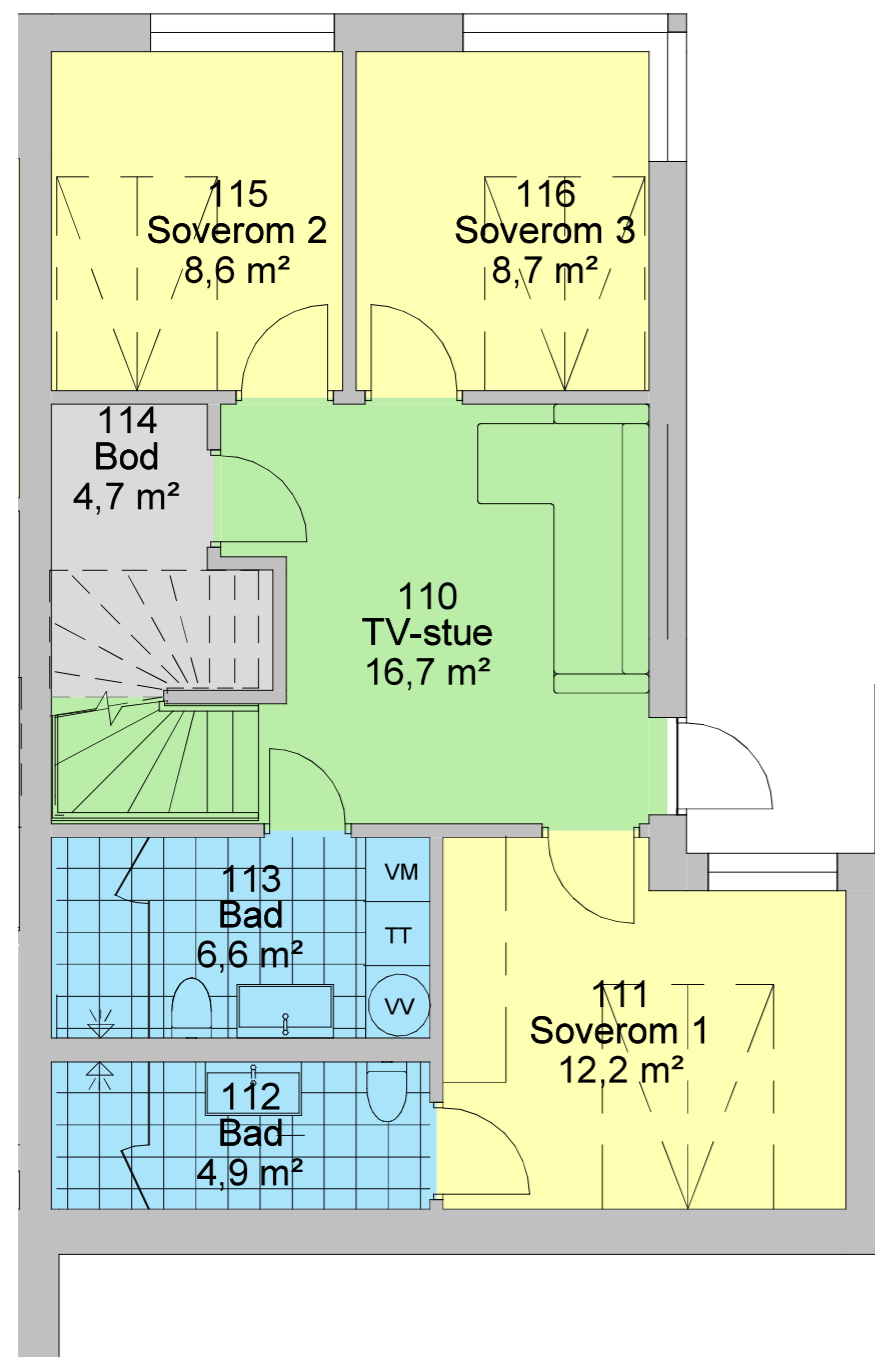




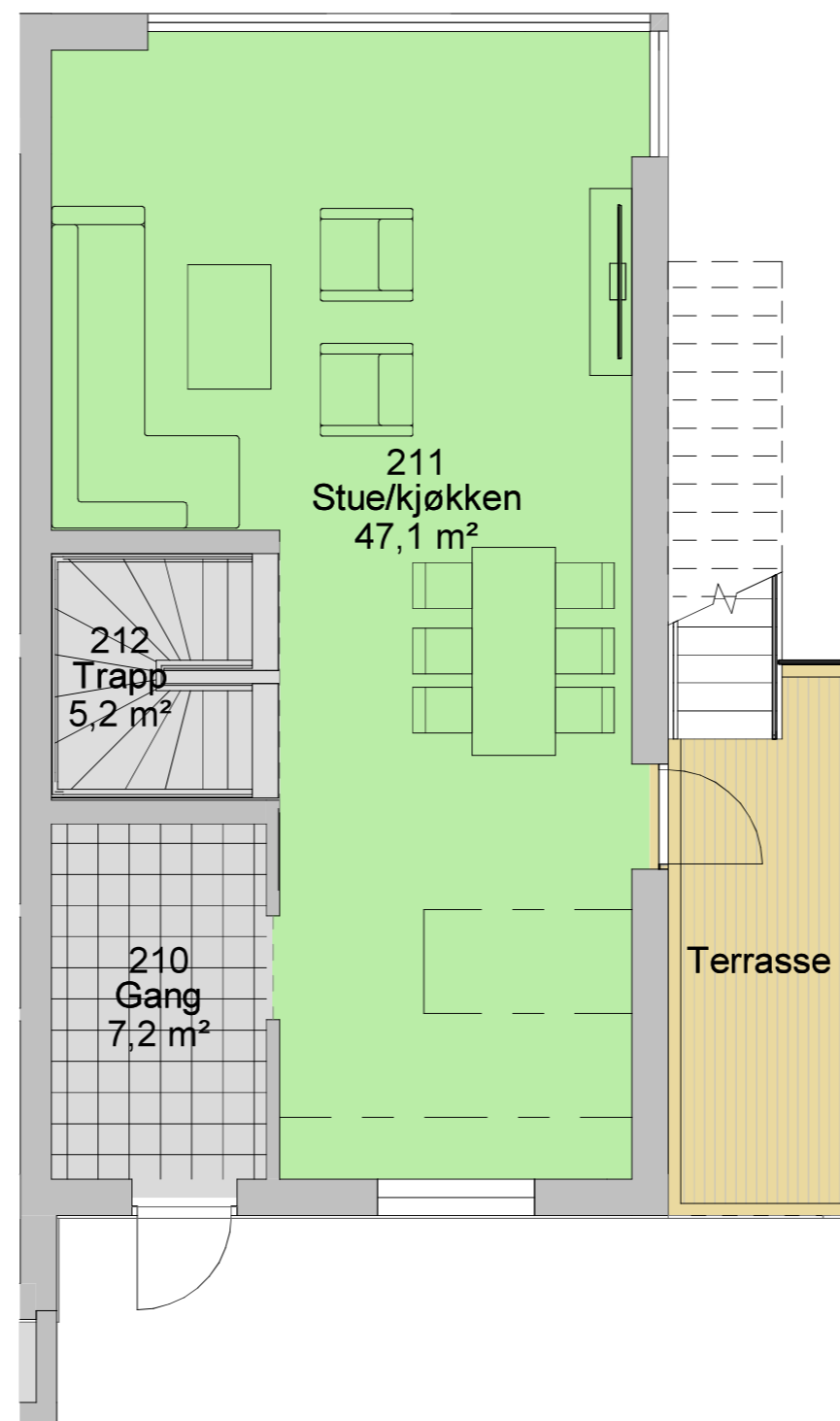




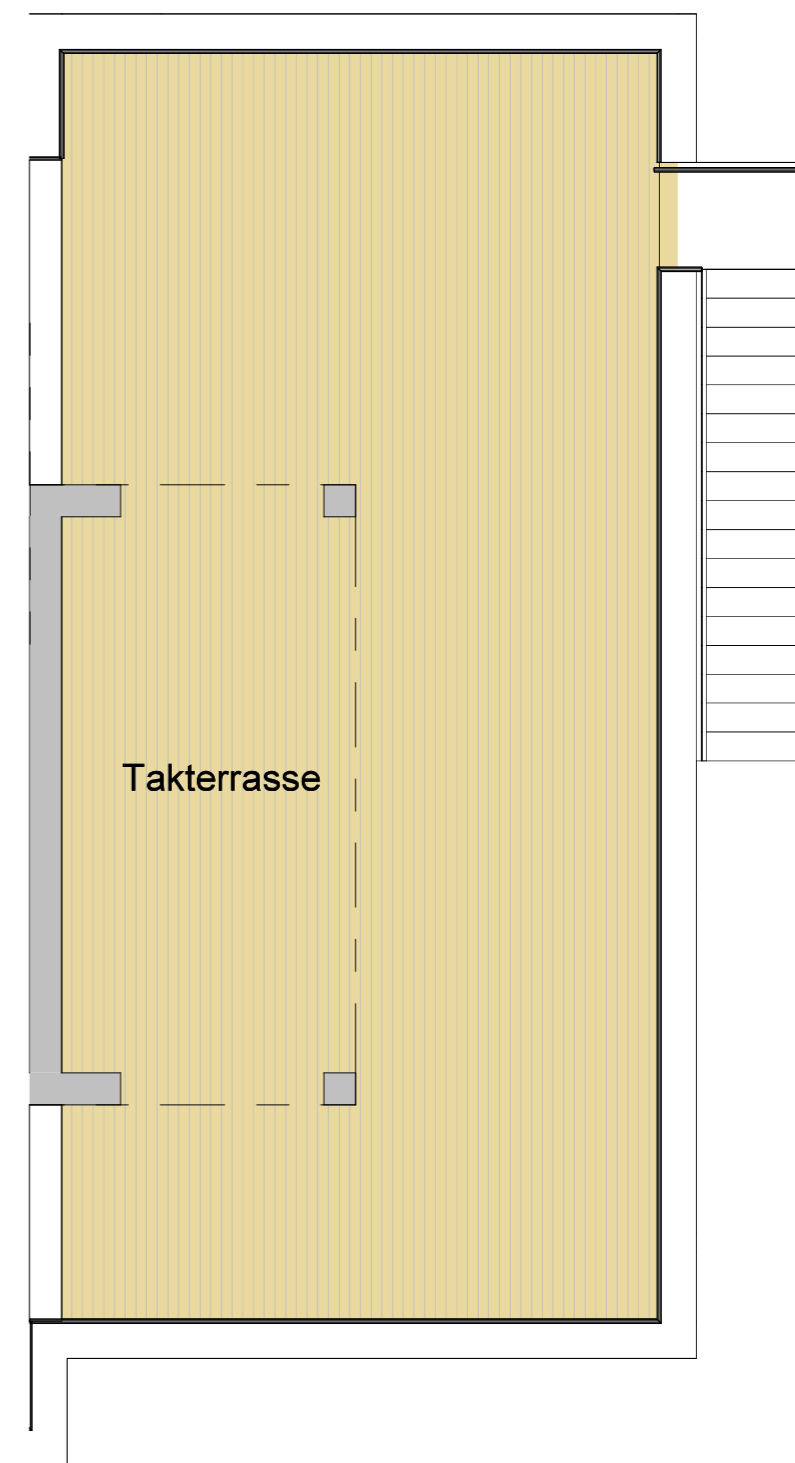
Arnegårdsbakken 20 B



Sokkeletajse

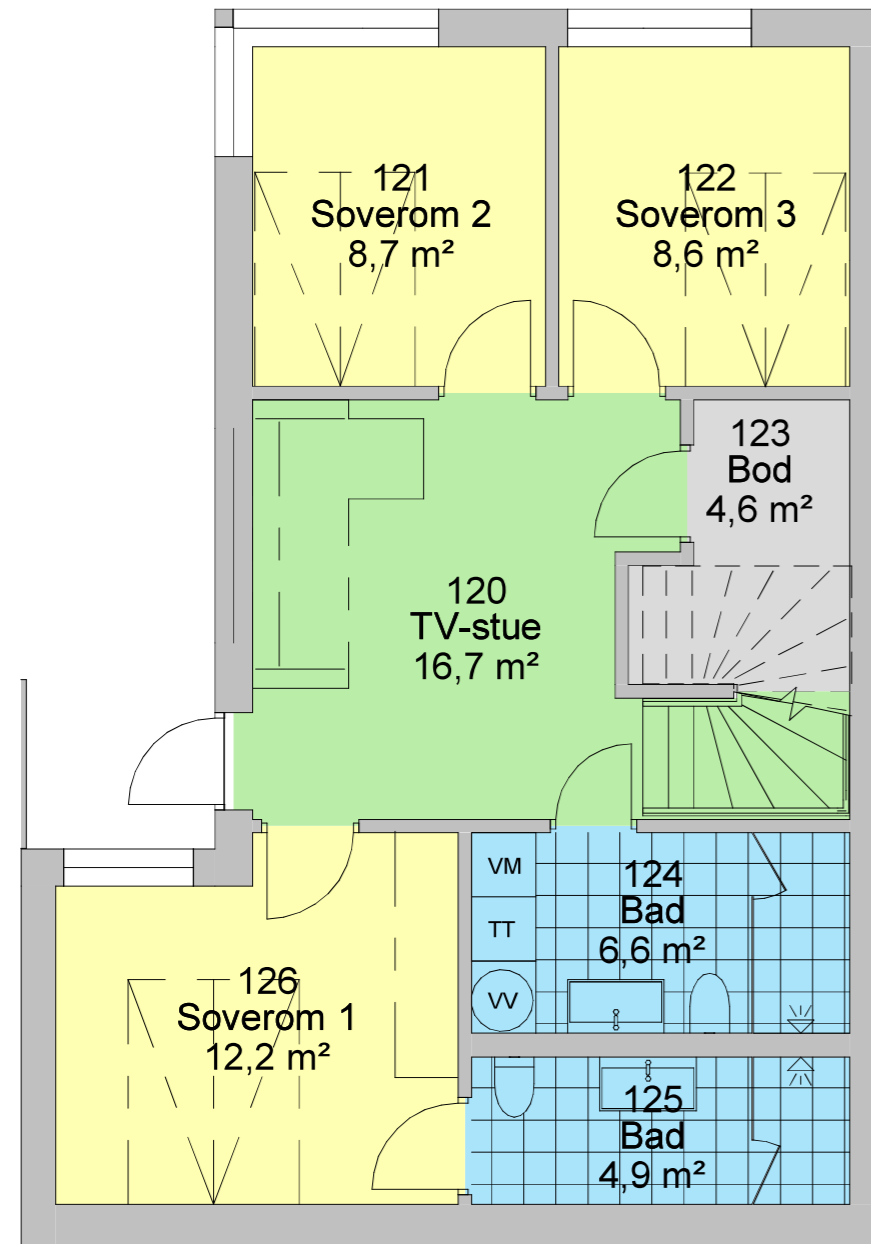


Plan 1. etasje

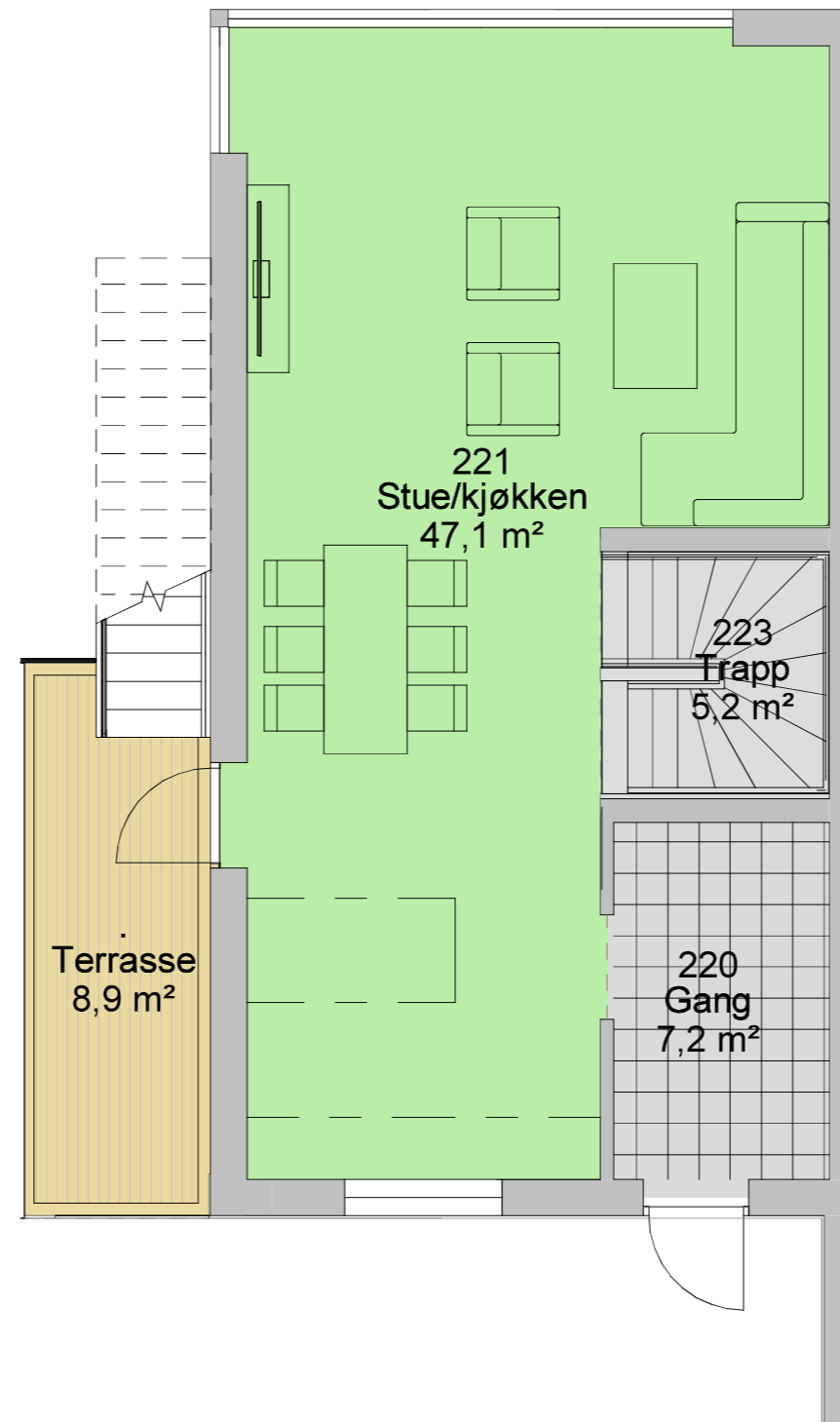


Takterrasse

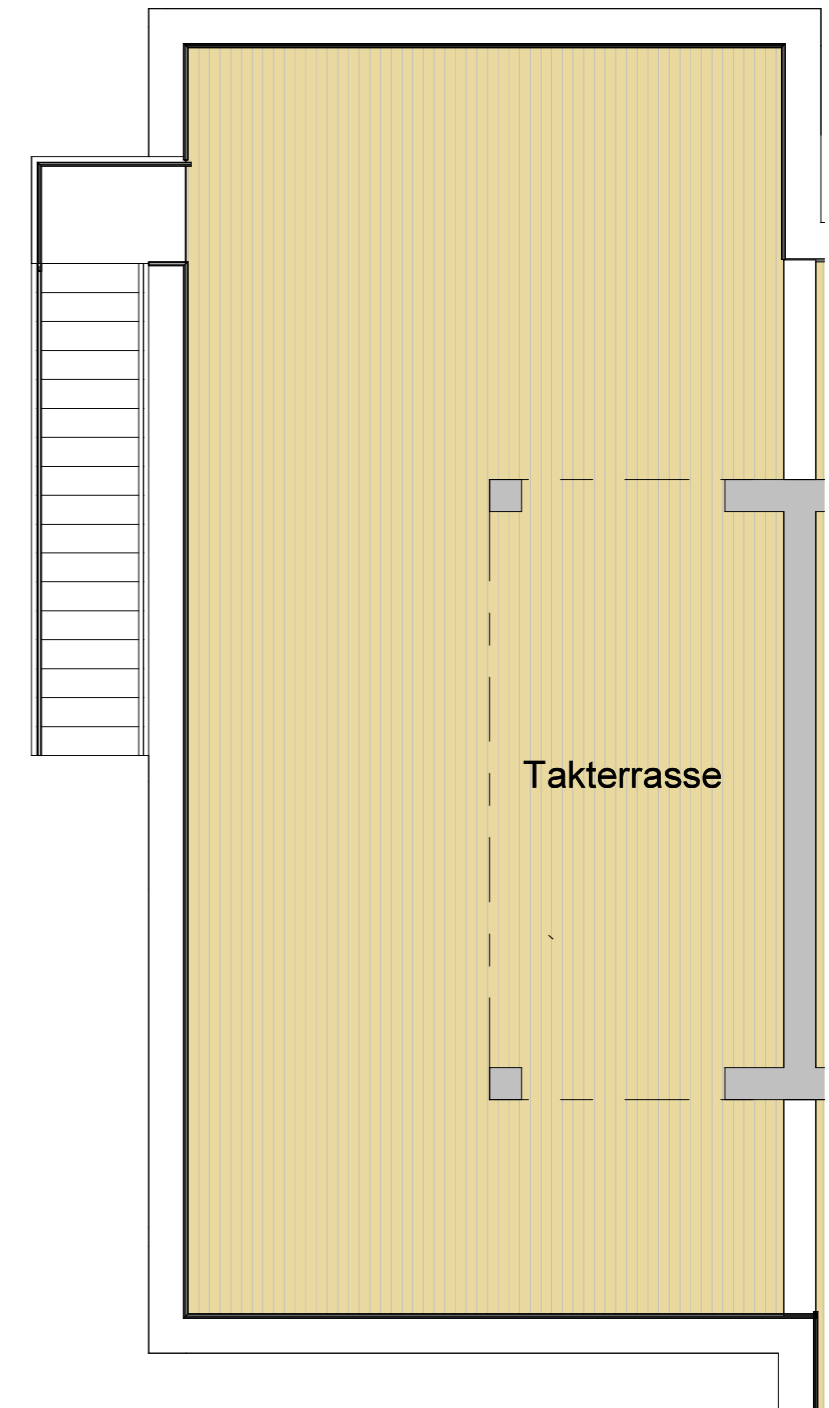
Arnegårdsbakken 20 C



Sokkeletajse

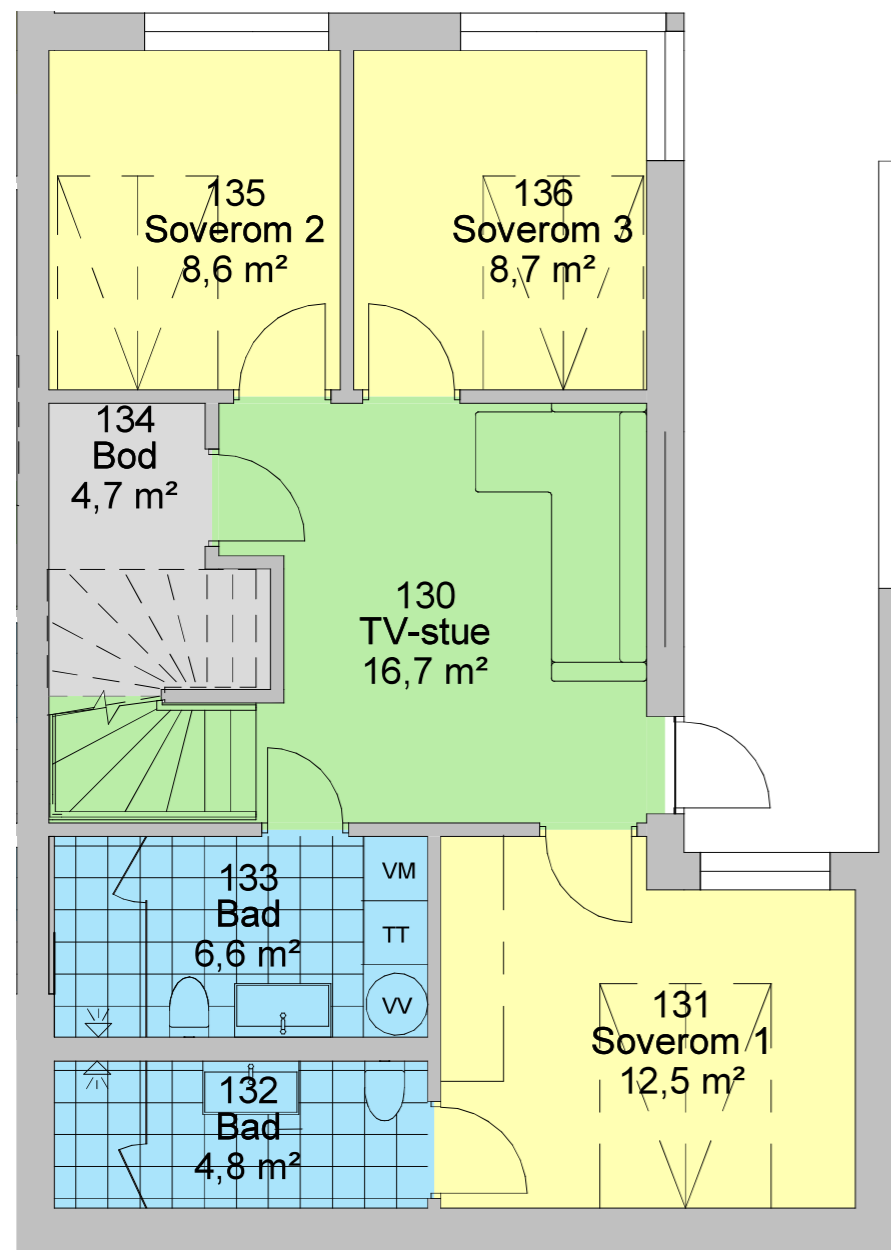


Plan 1. etasje

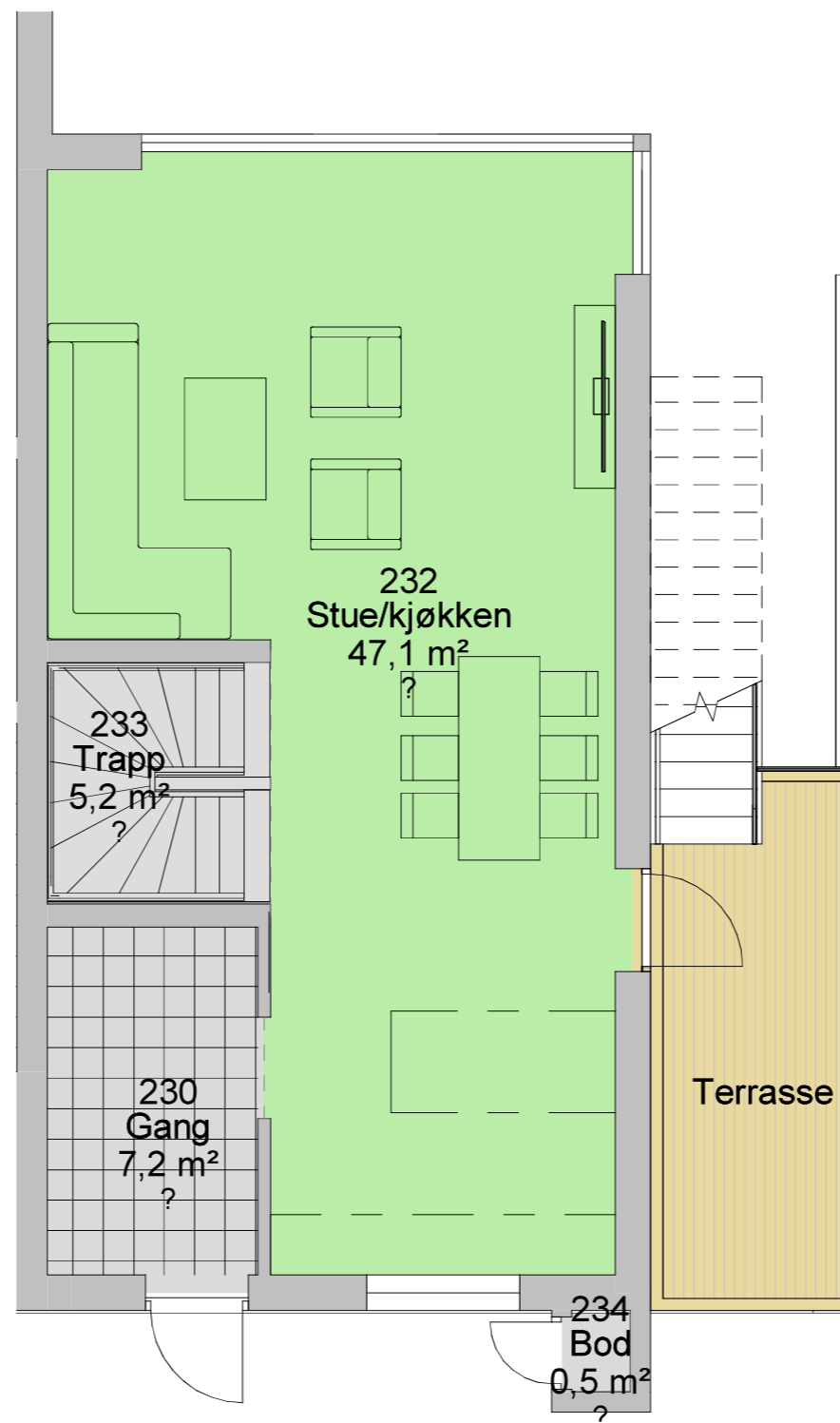


Takterrasse

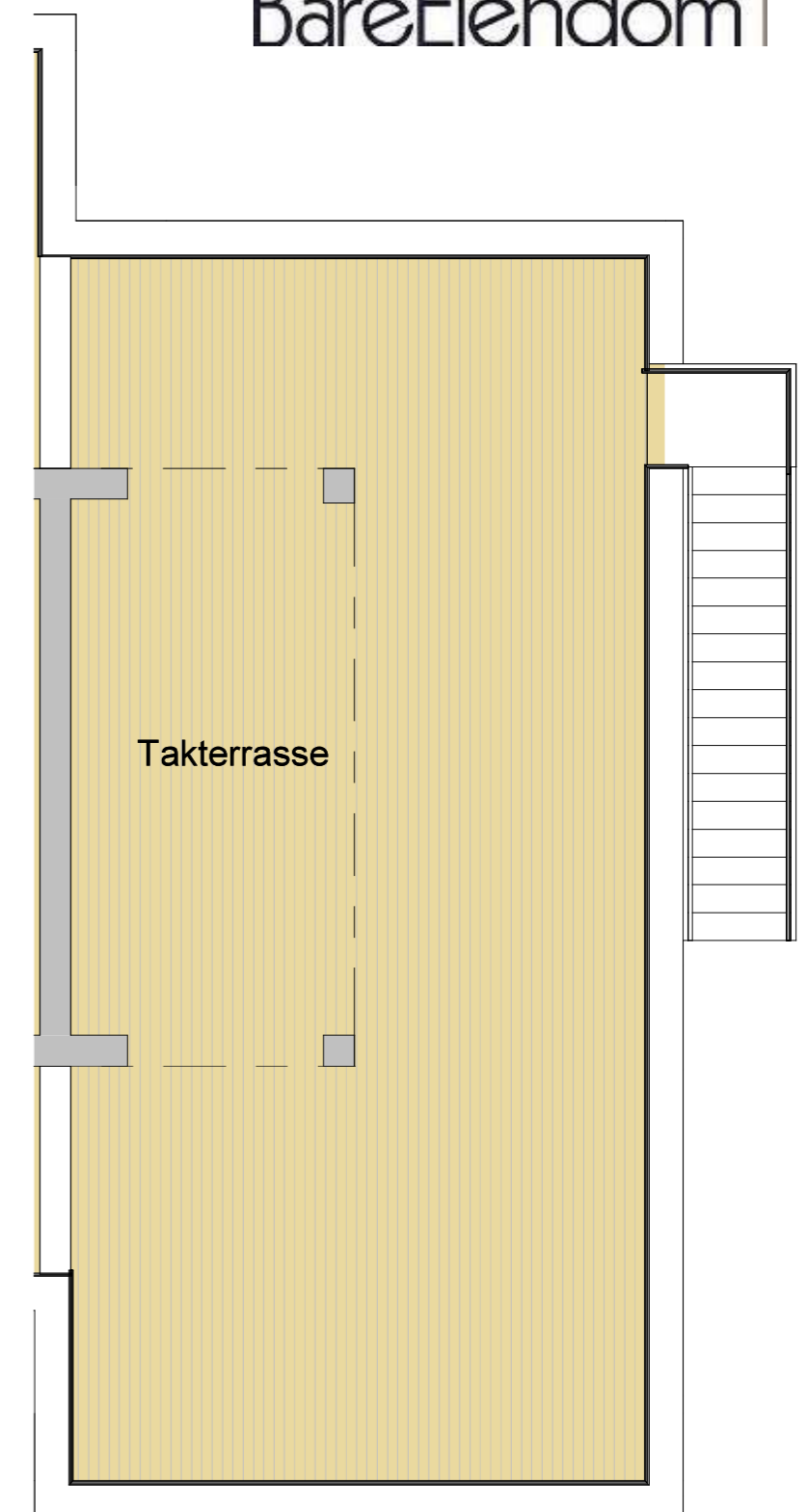
Arnegårdsbakken 20 D



Sokkeletajse

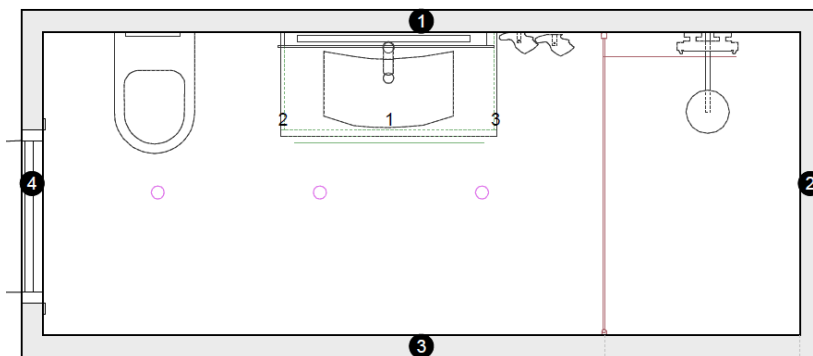
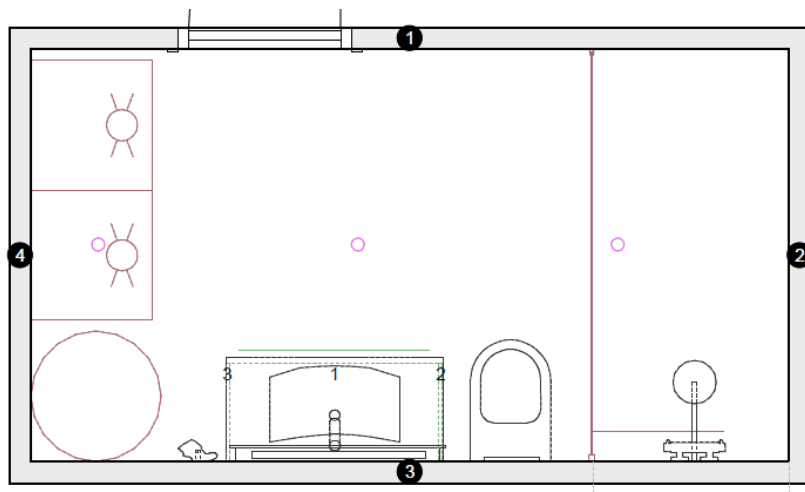
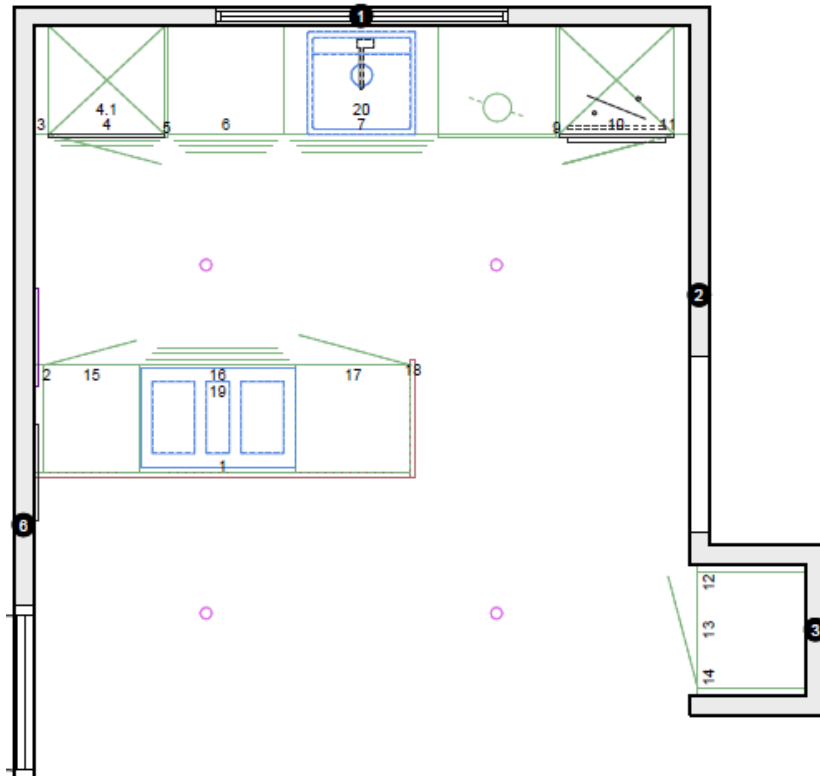


Plan 1. etasje

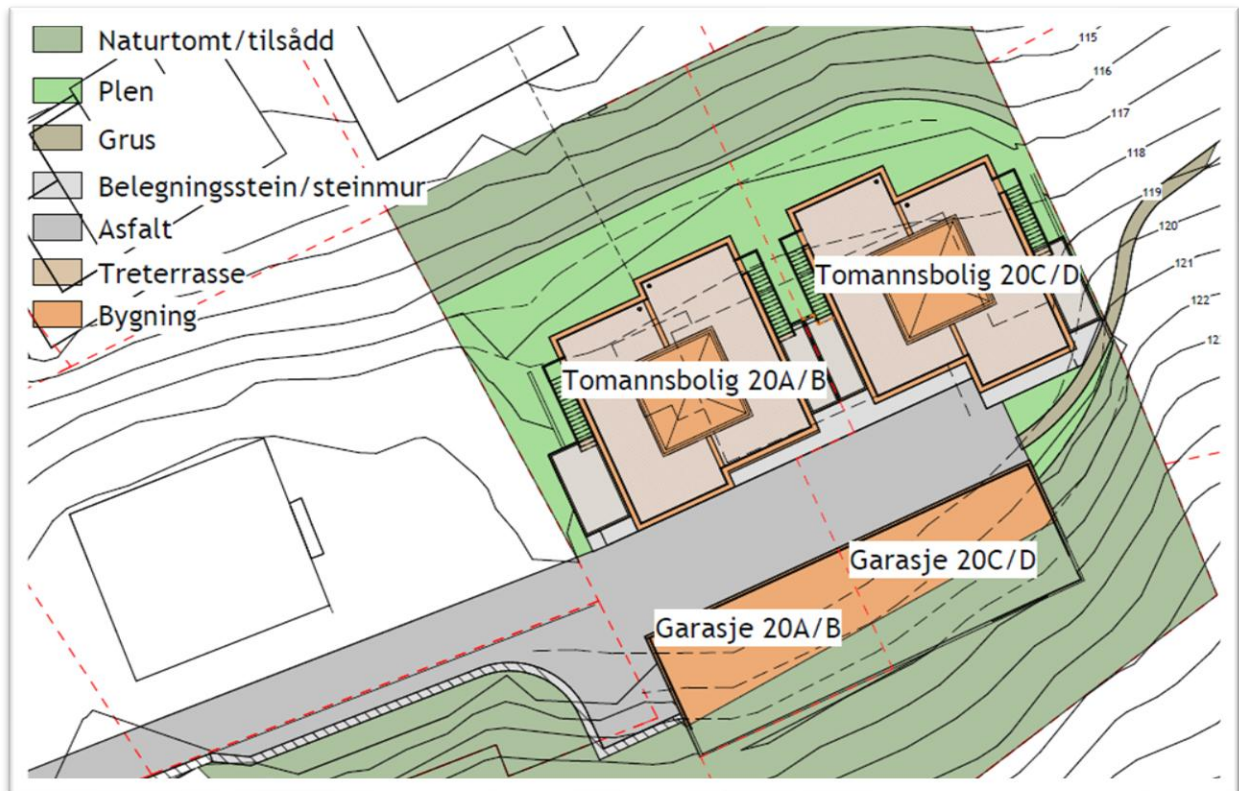


Takterrasse

Plantegninger, kjøkken og bad



Utenomhusplan:



Tomtekart

Arnegårdsbakken 20 A&B:



Arnegårdsbakken 20 A&B:



Området

Adresse

Arnegårdsbakken 20 B-D, 3511 Hønefoss

Kommune

3305 Ringerike

Beliggenhet/Adkomst

Eiendommen har en meget sentral, rolig og attraktiv beliggenhet i Arnegårdsbakken, kun ca. 20 minutters gangavstand fra Søndre torg i Hønefoss. Utsikt utover Hønefoss. Med kort vei til sentrum, skoler, barnehager, kollektivtransport og dagligvarebutikker, bor du praktisk og sentralt, samtidig som du kan nyte flotte turområder i Tanberglia som ligger like i nærheten. Dalsbåten bussholdeplass med særdeles god bussforbindelse til Sandvika/Oslo ligger rett nedenfor boligene. Meget barnevennlig område. Skolekrets er Benterud barneskole som ble åpnet 3. januar 2019.

Adkomst: Fra Hønefoss, kjører inn til venstre fra Osloveien og inn til Arnegårdsbakken. Følg Arnegårdsbakken i ca. 350 meter, og ta inn til venstre i skarp høyresving. Boligene blir liggende i enden av veien der det i dag er en enebolig som skal rives.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Se www.ringerike.kommune.no for utfyllende opplysninger om skoler, barnehager og aktivitetstilbud.

Offentlig kommunikasjon

Se www.brakar.no for opplysninger om nærmeste holdeplass og avganger. Dalsbåten / Ringerike Sykehus E16 har holdeplass for 200-bussen som kjører jevnlig til Oslo, både vanlig og Express buss. Et godt tilbud dersom man pendler til Oslo. Det går også bybuss med mange avganger fra disse busstoppene.

Arealer og fordeling pr. etasje

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 17.01.2025 på grunnlag av NS3940 (2023). Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse.

Eksternt bruksareal (BRA-e) kan være for eksempel garasje eller utvendig bod.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Bolig	Kjeller		1. etg				Tak	SUM BOLIG			
	BRA	BRAi	BRA	BRAi	BRAe	TBA	TBA	BRA	BRAi	BRAe	TBA
20B	66,0	66,0	103,7	61,8	41,9	9,0	66,3	169,7	127,8	41,9	75,3
20C	66,0	66,0	103,7	61,8	41,9	9,0	66,3	169,7	127,8	41,9	75,3
20D	66,2	66,2	104,2	61,8	42,4	10,2	66,3	170,4	128,0	42,4	76,5

Tabell: Detaljert arealangivelse per etasje

Takterrasse:

- 66,3 m² TBA: herav 16 m² overbygget terrasse

1. etasje:

- 62 m² BRA-i: stue og kjøkken i åpen løsning, gang
- 9 m² TBA: terrasse

Sokkeletasje:

- 66 m² BRA-i: hall, tv-stue, bad, bod, vaskerom og 3 soverom

Garasje/sportsbod:

- 42 m² BRA-e: dobbel garasje m/sportsbod

Bebyggelse

Innhold

Disse moderne tomannsboligene har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning over to etasjer. Med høy standard, stilrene materialvalg og en lys og luftig atmosfære, byr boligene på både komfort og estetikk.

Hver bolig inneholder 3 romslige soverom, 2 elegante bad og 2 innbydende stuer, noe som gir både privatliv og sosiale soner for hele familien. Den åpne planløsningen gir et naturlig samspill mellom kjøkken og oppholdsrom, samtidig som store vindusflater sikrer rikelig med naturlig lys og en fantastisk utsikt.

For et optimalt inneklima er boligen utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. I tillegg sørger gulvvarme i relevante rom for en lun og behagelig atmosfære året rundt. Dette er hjemmet for deg som verdsetter kvalitet, smarte løsninger og et moderne uttrykk!

1. etasje: Innbydende romslig entré fører deg inn til en åpen stue- og kjøkkenløsning med stor glassfasade som gir fantastisk utsikt og naturlig lys.

Sokkeletasje: Master soverom med eget bad, to romslige soverom med store glassfasader, bad/vaskerom og en koselig TV-stue med utgang til terreng.

Boligen får for øvrig gode lagringsmuligheter med blant annet god garderobeplass i entreen, bod i sokkeletg. samt garasje og stor bod innerst i garasjen.

1. etasje.:

Entré

Boligen får enkel adkomst gjennom en hovedinngangsdør og på samme plan som garasjen. Ytterdører leveres behandlet fra fabrikk i fargen mørk grå NCS S8500-N, med lik farge innvendig og utvendig. I entré/gang i leveres det gulvvarme med fliser Pietre di paragone gre bianco 60X60 CM, med lyse fuger. Downlights i himling.

Stue

I første etasje får boligen et stort oppholdsrom/stue med delvis åpen kjøkkenløsning i den ene enden og store vindusflater mot byen. Oppholdsrommet er romslig, så her blir det god plass for både sofagruppe og spisebord. Det hele fremstår som et naturlig samlingspunkt for familie og venner, og det blir dør ut til en veranda med trapp opp til takterrassen. På denne måten kan måltidene også enkelt nytes ute. Det er gulvvarme som oppvarming og 1-stavs parkett/hardwood gulv. Det er klargjort for peis/ovn.

Kjøkken

Moderne, innholdsrik kjøkkeninnredning med kjøkkenøy fra NYBO. Skuffer og skap leveres med dempere. Smakfull innredning som harmonerer med det naturlige lyset i boligen. Integreerte hvitevarer fra kvalitetsleverandøren AEG. Stekeovn med blant annet SteamBake, integrert steketermometer og Softclosing. 80 cm bred 4-soners induksjonstopp med benkeventilator. ExtraSilent integrert oppvaskmaskin og kombinert 195+62 liters kjøle- og frysenskap. Gulvvarme og 1-stavs parkett/hardwood gulv. Downlights i himling.

Trapp mellom etasjene:

Mellom etasjene vil det svinge seg en stilig trapp, type Stryntrappa Fauna. Heltretrapp som leveres i dempet sort NCS S 8500-N med trinn i lasur hvit hardtre.

Sokkeletasje:

TV stue

Hyggelig tv-stue med god plass for tilhørende møblement. Stuen blir liggende som en sosial sone utenfor soveromsavdelingen, og vil skape ekstra spillerom og privatliv for alle generasjoner. Fra stuen blir det utgang til terreng. Gulvvarme og 1-stavs parkett/hardwood gulv.

Bad/wc/vaskerom

Boligen vil få to delikate bad. Badene vil bli flislagt med Stadium Cotton 62X120cm fliser med lyse fuger. På bad leveres det nedsenket dusjnise med ensidig fall og slukrenne i hele nisjens bredde. Dusjvegger og dør settes i nedsenket sone. Badene vil bli innredet med baderomsinnredning fra Nybo. Det leveres dusjvegger i glass og vegghengt toalett. Armaturer og kraner vil bli levert i mørk utførelse. Downlights i himling. Det ene badet er tilknyttet master soverom. Det andre badet får opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Løsningene er gjennomtenkte og legger godt til rette for barnefamilie.

Soverom

Boligen får tre store soverom med god plass for garderobeløsning. Det leveres ikke garderobeskap, da kjøpere erfaringsmessig foretrekker å skreddersy sine egne løsninger. Alle soverommene vil bli plassert i sokkel etasje. Det ene soverommet i første etasje er tiltenkt som master soverom med en romslig utforming og direkte tilgang til eget bad. På gulv er 1-stavs parkett/hardwood gulv. Svarte panelovner som oppvarming.

Bod

Fra TV-stuen er det tilgang til bod med gode lagringsmuligheter, "teknisk rom" for ventilasjonsaggregat etc.

Garasje med bod

Dobbel garasje med stor bod i bakkant. Støvbundet betongoverflate innvendig. Bodvegg i garasje kledd en side med rupanel. Utvendig trevegg i front kledd som boligene. Isolert stålpport 2,2x5,5m med motor og fjernkontroll, lakkert i farge dempet sort NCS S8500-N. Taket på garasjen blir det tilsådd gress med flettverksgjerde i front.

Byggemåte

Yttervegger i underetasje mot terreng oppføres i betong. Vegger og etasjeskiller over terreng oppføres som trekonstruksjon. Tak på og over takterrassen er flatt teknet yttertak.

Garasje i plasstøpt betong, støvbundet innvendig. Vegger mellom garasjer i betong. Trevegg i front kledd som bolig. Taket på garasjen blir det tilsådd gress.

Byggene er prosjektert og oppføres iht. TEK 17.

Generell standard

Utvendig leveres stående kledning type Tryr Skygrå dobbelfals rett, 19x148mm fra Bergende Holm. Dette er en furet, værbit kledning beskyttet med miljøriktig impregnering for minimalt vedlikehold, vedlikeholds klasse 1. Alt panel blir behandlet før montering.

Vinduer og terrassedører leveres med 3-lags glass og god isolasjonsverdi, og blir levert fra fabrikk i fargen dempet sort NCS S8500-N med lik farge innvendig og utvendig.

Ytterdører leveres behandlet fra fabrikk i fargen dempet sort NCS S8500-N med lik farge innvendig og utvendig. Svart dørvrider.

Innerdører leveres i 1-speils kompakte dører, med flat eikerskel og dempelist i karmen i fargen dempet sort NCS S8500-N. Kompakte innerdører kombinerer moderne design med effektiv lydreduksjon. Den kompakte kjernen gjør døren både tyngre og mer robust, noe som gir en følelse av kvalitet og sikkerhet. Svart dørvrider.

Innvendige vegger og tak vil hovedsakelig leveres sparklet og malt gips, farge S2005-Y20R (Blek sand / Lun). Bad leveres med fliser på vegg og gulv, og med sparklet og malt gipshimling i farge klassisk hvit: NCS 0500N.

Det leveres med 1-stavs parkett/hardwood på alle gulv, unntatt bad og gang.

Rekkverket på terrasse, trapp til og takterrasse blir levert i herdet laminert stolpefritt glassrekkverk. Terrassegulv blir levert med royalimpregnerte grå/brun 28x120mm terrassebord.

Det leveres listefritt rundt vinduer og overgang vegg/tak. Karmlister på dører leveres malt i veggfarge, samt sparklet spikerhull. Gulvlisten 15x58 leveres samme farge som vegg.

Møblering

Boligen leveres umøblert. Inventar leveres slik det er beskrevet i leveransebeskrivelsen.

Oppvarming - Teknisk

Elektrisk installasjon leveres etter NEK400:2018. Det skal leveres elektroinstallasjon med sort utførelse i alle rom. Det vil bli levert termostatstyrte varmekabler/folie i alle rom unntatt soverom, boder og garasje. Sorte panelovner som oppvarming på soverom. Pipegjennomføring leveres gjennom tak iht. forskriftskrav.

Brannvarsling etc.:

Brannslukningsapparat og røykvarslere leveres iht. forskrift. Over platetoppen på kjøkkenet installeres en komfyrvakt som automatisk slår av strømmen ved overoppheting, og dermed øker sikkerheten i hjemmet.

Internett/TV

Tilknytning og abonnement for kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper. Det er medregnet 2 stk. punkter med dobbelt nettverksuttak (CAT6)

Ventilasjon:

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning iht. forskriftskrav. Avtrekk fra kjøkken i platetopp med kullfilter.

Parkering

Dobbelgarasje få meter fra inngangsdør med direkte adkomst til sportsbod i bakkant av biloppstillingsplassene.

Tomtebeskrivelse

Tomten er grovplanert med stedlig masse og tilsådd plen. Veier og parkeringsareal er asfaltert. Støttemurer utføres med stablemur i betong/naturstein. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for utomhus arealene. Det gjøres oppmerksom på at deler av utearealet kan ha en senere ferdigstillelse pga. årstiden.

Fordeler ved å kjøpe ny bolig

- Her er det lagt vekt på langsiktig brukervennlighet og design. Alt areal er disponert til løsninger som gir livskvalitet i mange år, uten å måtte tenke på oppussing
- Høyere teknisk standard som bedre isolasjon, balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Utvendig panel, Type Tryr Skygrå levert fra Bergene Holm, som har høy kvalitet og vedlikeholds klasse 1, den beste kvalitet som er nærmest vedlikeholdsfri
- Lavt energiforbruk
- Strengere krav til tetthet for å redusere varmetap og oppnå bedre energiutnyttelse
- Lav dokumentavgift, bare av tomteprisen

Visste du at en moderne bolig bruker ca. 50% mindre energi enn en 30 år gammel bolig. Dagens krav i teknisk forskrift til isolasjon og tetthet gjør at du kan halvere energiforbruket ditt i en ny bolig. Nye boliger har mer isolasjon i gulv, tak og vegger. Det blir brukt vinduer med 3-lags isolerglass. I eldre boliger med mekanisk ventilasjon blir den kalde luften dratt rett inn i huset, mens med dagens balanserte ventilasjon blir den kalde luften forvarmet før den kommer inn i huset. Alle disse tiltakene gjør at dagens hus er mer energivennlige enn hus bygget før 2016. Med dagens høye strømpriser betyr det store besparelser.

For en nærmere beskrivelse av standard, se leveransebeskrivelsen vedlagt denne salgsoppgave. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner viser prosjektet i en illustrativ karakter og det tas forbehold om endringer i materialvalg, løsninger og utførelsesstandard. Leveransebeskrivelsen og tegninger er overstyrerende for leveransen. Dette blant annet fordi det kan være enkelte ting som ikke er ferdig detaljprosjektert. Det er standard leveranse som er inkludert i handelen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f.eks. rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt selger for nærmere informasjon.

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

Servitutter / rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Økonomi

Priser for boligene og salgsstatus:

Bolig	Pris
Arnegårdsbakken 20A	Solgt
Arnegårdsbakken 20B	kr 7 900 000
Arnegårdsbakken 20C	kr 8 200 000
Arnegårdsbakken 20D	kr 8 300 000

*Omkostninger	
kr 22 187,50	Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi satt til kr 3 550 000,-.
kr 500,00	Tinglysing av skjøte
kr 500,00	Tinglysing av pantedokument (per stk.)
kr 240,00	Grunnboksutskrift
kr 23 427,50	Sum omkostninger

Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc. Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko.

Andre utgifter

Strømforbruk, forsikring, TV/Internett, felles vedlikehold av adkomstveg og felles utearealer for 38/78 snr. 1+2, 38/231 snr. 1+2 og 37/131

Offentlige/Kommunale avgifter

Faste kommunale avgifter pr 1.5 2025:

- Abonnementsgebyr vann kr 1 144,25 og avløp kr 1 883,70. Totalt kr 3 027,95 pr. år
- Renovasjon kr 5 708,50 pr år
- Feiing kr 565,- pr. pipeløp pr. år

Variable gebyrer (målt over vannmåler) pr 1.5 2025:

- Vann- og kloakk til sammen kr 121,79 pr. m3

Betalingsbetingelser

Kjøper skal innbetale 10% ved kontraktinngåelse. Det vil bli utsendt faktura fra oppgjørsmegler i samsvar med Bustadsoppløsningslova §12. All innbetaling er å anse som depositum iht. Bustadoppløsningslova § 46 frem til det eventuelt stilles forskuddsgaranti etter Bustadoppløsningsloven § 47, da vil beløpet anses som forskudd.

Forskudd.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtagelse. Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppløsningslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning. Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppløsningslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntreffer. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppløsningslova § 47 tredje ledd. Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato.

Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

Eierform

Registerbetegnelse

Gnr. 38/78 seksjon 2 og 38/231 seksjon 1 og 2 i Ringerike Kommune.

Nåværende eier

Paul Magnus Lehne

Tomt

Tomteareal er 900-1 000 m² pr tomannsbolig.

Eksakt tomteareal vil først fremkomme ved endelig oppmåling utført av kommunen. Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte areal ikke er oppmålt enda.

Boligtype:

Tomannsbolig

Eier (eierseksjon)

Sameiebrøk: 1/2 pr eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. Ifølge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Tinglysninger

Det blir tinglyst rettigheter for bruk og vedlikehold av utvendig felles arealer og adkomstvei/støttemur samt VA/strøm/fiber for 38/78 og 38/231.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I tilfelle midlertidig brukstillatelse er selger forpliktet fremskaffe ferdigattest så snart som mulig etter at alle krav i byggetillatelse og reguleringsplan tilknyttet ferdigattest er oppfylt. Herunder f.eks. dersom utomhus ikke lar seg ferdigstille pga. tele i bakken og lignende. I slike tilfeller har kjøpere krav på å holde tilbake en forholdsmessig del av vederlaget til sikkerhet for at ferdigattest gis. Alternativt kan selger stille § 47 garanti til sikkerhet for dette forholdet.

Energimerking

Den nye tomannsboligen er designet med energieffektive løsninger og bærekraftig bygging, noe som gir lavt energiforbruk og god komfort for beboerne.

Boligen er konstruert i samsvar med dagens byggeforskrifter og inkluderer moderne isolasjonsmaterialer, energieffektive vinduer og dører, samt et balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning. Oppvarming og varmtvann leveres gjennom elektriske varmeløsninger, som er en enkel og driftssikker løsning.

Karakterskalaen strekker seg fra A (best) til G (dårligst). De aller fleste boliger vil ikke få toppkarakter. Nye boliger som tilfredsstiller byggeforskriften i dag, vil normalt få C eller D. Energimerking vil bli utarbeidet og dokumentert ved ferdigstillelse av boligen.

Adgang til utleie, Boligen kan fritt leies ut

Radon, Radonsperre under boligene

Konsesjonsplikt, Nei

Boplikt, Nei

Driveplikt, Nei

Odelsrett, Nei

Regulering

Reguleringsplan: 17 «Lia ved Arnegård» Formål: Boliger. Vedtatt: 27.05.1955

Kommuneplanens arealdel: Kommunedelplanens arealdel 2019-2030

Reguleringsplan er vedlagt salgsoppgave og vil være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tinglyst veirett over naboeiendom. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene ta kontakt med Ringerike Kommune.

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Formuesverdien er blant annet avhengig av om boligen er en primær- eller sekundærbolig.

Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Spørsmål om kommunal eiendomsskatt rettes til kommunen.

Bindende kjøpsbekreftelse og bud

Ordinære bud frister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis BareEiendom rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til selges/oppgjørsmeglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bud.

Interessenter og kjøper må godta at selger og kontraktspartner bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i budet.

Avbestilling

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI. Dersom forbrukeren avbestille før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktsum inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter igangsettingstillatelse er gitt, fastsetter selgeren krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til selger vil bli registrert for videre oppfølging.

For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Andre opplysninger

Visning

Visning på tomten etter avtale.

Fremdriftsplan, ferdigstillelse og overtagelse

Boligen planlegges ferdigstilt innen utgangen av 2. kvartal 2026, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 1.4.2025. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. bustadoppføringslova. Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen. Boligen kan også bli ferdigstilt før oppgitt ferdigstillelse dato. Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet. Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt. Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhus arbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på oppgjørsmeglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på oppgjørsmeglers klientkonto inntil hjemmelen er overført. Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtagelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Ved overtagelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted.

Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid. Det utføres byggvask før overlevering.

Forbehold fra utbygger

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 50 % av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste ved salgsstart

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 1.5.2025.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Der produktnavn er nevnt tas det forbehold om leveringskapasitet og tilgjengelighet fra leverandør, og produktet kan erstattes med tilsvarende produkt.

Er det motsetninger mellom tegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

På sommerdager med høy utetemperatur er det vanskelig å unngå at temperaturen innendørs blir høyere enn de anbefalte verdier i TEK, som er maks 26 grader for lett arbeid. Overskridelse av denne grensen kan iht. TEK aksepteres i varme sommerperioder med utelufttemperatur over den som overskrides, med inntil 50 timer i ett normalår. For boligbygging uten installert kjøling tillates også noe høyere innetemperatur i korte perioder. Dette begrunnes med at boligbygginger har et bruksmønster som gir brukeren større personlig påvirkning og mulighet til å tilpasse seg høy innetemperatur, f.eks. ved lettere bekledning og gjennomlufting i oppholdssonen. Utvending solavskjerming er derfor ikke en del av standard leveranseomfang, men det er tilrettelagt for utvendige screens og dette kan bestilles som tilvalg om ønskelig.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i salgsoppgave er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger, bilder og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i salgsoppgaven bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger tar forbehold om trykkfeil i salgsoppgave.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli kontaktet av entreprenør for gjennomgang av tilvalgs muligheter som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/ eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/ selger.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Boligen leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for Sameiet i henhold til eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Legalpant

Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Eventuell transport av avtalen

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 30 000,-. I tillegg kommer kostnader ved bruk av oppgjørsmegler. Selger påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsoppgave/prisliste, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsiktog beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggendeeksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Andre relevante opplysninger

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle illustrasjoner av prosjektet kan inneholde detaljer som ikke nødvendigvis vil inngå i leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Leveransebeskrivelsen i dette prosjekt angir hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer.

Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Kjøper aksepterer at BareEiendom kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

Ved salg av ny bolig som blir solgt innen seks måneder etter fullføring av boligen, skal selgeren stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, såfremt selgeren har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og kjøperen er forbruker.

Tilstandsrapport/Takst

Det er ikke avholdt tilstandsrapport eller takst.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Oppgjørsmeglernes vederlag

Oppgjør kr 25 000,- inkl. mva. pr. bolig





Betaling for direkte utlegg kommer i tillegg.

Vedlegg

1. Leveransebeskrivelse fra Høyt&Lavt entreprenør AS
2. Kommunale opplysninger fra Ringerike Kommune – «megler pakka»
3. Reguleringsplan: 17 «Lia ved Arnegård»
4. Grunnbok for 3305-38/78 datert 31.01.2024
5. Vedtekter Sameiet Arnegårdsbakken A&B (likt for C&D)
6. Kjøpskontrakt - mal
7. Budskjema

Leveransebeskrivelse for Arnegårdsbakken 20**Dato: 06.02.25**

Utomhusarbeider	Tilsådde gress områder og naturtomt, asfalt på veier og plasser
Betongarbeider	Ringmur/såleelementer, ferdig overflatebehandlet utvendig
Yttervegger	Utvendig kledning, Tryr Skygrå dobbelfals rett, stående 19x148mm fra Bergende Holm
Innervegger	13mm gips, skjøtsparkles og males. Våtromsplater eller tilsvarende på vegger i bad som underlag for fliser
Himlinger	13mm gips, skjøtsparkles og males
Yttertak	Papptekket, 1 lag
Forkant og gesimser	Underkledning gesims og takoverbygg, panel som vegg
Terrasser	Impregnert terrassebord royalimpregnert, grå/brun. Glassrekkverk på takterrasse og ved trapp til kjeller fra 1 etg.
Vinduer	Nordan 3-lags glass gjennomsnittlig U-verdi 1,1 eller bedre. Sort, begge sider
Ytterdører	Forus 05 sort fra Bygg1, med standard låsekasse, sort vrider
Innedører	Bygg1 dørblad Magnus kompakt dempet sort, karm med dempelister i samme farge som dørblad, sort vrider
Kjøkken og bad	Nybo, se vedlagte illustrasjoner i salgsoppgave
Garderobeskap	Det leveres ikke garderobeskap, men det er satt inn spikerslag i vegger der det er vist garderobeskap på tegninger
Innvendige trapper	Stryntrappa fra Hagen AS, malte vanger og opptrinn, trinn i lasert hvit hardtre
Utvendig trapp	Leveret fra Hagen AS. Trinn i stål. Vanger i trykkimpregnert. Leveres med glassrekkverk
Foringer og listverk	Foringer malt som dørkarm, karmlister på dør malt som vegg. Listefritt tak/vegg og rundt vinduer, fotlister malt i standard veggfarge.
Renner og beslag	Sort
Gulv	1-stavs parkett/hardwood
Vegger og gulv på bad	Stadium cotton 62x120 fra Megaflis, nedsenk i dusj. Forbehold at dette fortsatt er handelsvare når jobben skal utføres
Gulv i gang/hall	Pietre di paragone gre bianco 60x60 cm fra Megaflis. Forbehold at dette fortsatt er handelsvare når jobben skal utføres
Pipe	Det leveres stålpipes til UK himling i 1 etg, klargjort for montering av pipe og peis
Elektro	Nek 400 2010 legges til grunn for antall punkter. Leveres i sort utførelse. Ringeklokke. 1 stk. Lampe, Basic LED passer til bod, loft, kjeller. 5 stk. Utelampe, SG Artes opp/ned. 2 stk. Downlight SG Junistar ECO LED 6w Sort, 2700K. 12 stk. Panelovn 400W - 900W Sort. 3 stk. Astro- ur for automatisk styring av utelys.
Varme	Varmekabler på alle rom utenom soverom og bod. Sorte panelovner på soverom
Tele /Data	Det er rør med Cat6 kabler fra lavspenskap til TV plassering i stue/TVstue. Tilkopling av Fiber/Bredbånd bekostes av kjøper. Se vedlegg fra EL-total
Belysning	Utvending belysning iht Nek 400. LED spotter i entre, kjøkken og bad. Belysning i utebod og garasje

Rørlegger	Nødvendig opplegg til kjøkken og bad. Slukrenne Purus Line Tile 800mm i dusj.	
	Kjøkkenbatteri a-collection Azur Eco II uten avstenging	
	Servantbatteri Azur I med kaldstart, a- collection	
	Takdusjpakke Azur Ø300 med termostat, a- collection.	
Dusjvegger: Imber Black rett, a-collection		

Ventilasjonsanlegg	Balansert ventilasjon med energi gjenvinner
Hvitevarer	<p>Stekeovn: AEG BCK456220B: SteamBake, A+, Varmluft, Katalyse, SoftClosing, Steket, Timer, Pop inn/pop ut, Hvit display, Sort Bredde = 600, Høyde = 604, Dybde = 544</p> <p>Platetopp: AEG NCH84B01AB: Combohob, induksjonstopp m/ventilator, 80 cm, StatementFrame, 4 soner, Bridge, SliderTouch, hawk control, A+, 630 m³/t, kullfilterversjon</p> <p>Oppvaskmaskin: AEG FSK63657P: Helint. oppvaskmaskin, 60 cm, 13 kuvert, 39 dB/B, D, 7 progr, ExtraSilent, GlassCare, XtraPower, Utsatt start 1-24 t, sliding hengsler, QuickSelect, BeamOnFloor: Rød/Grønn, ProClean, AquaControl, Bestikkurv</p> <p>Kjøl/frys: AEG NSC6N181ES: Integrert kombiskap, 1780x560x550, sliding, E, 35 dB(A)/B, 195+62L, Statisk, NoFrost, Elektr.kontr, Døralarm på kjøleskap, LED-lys på siden, 2 halvskuffer, 1 kompressor, høyrehengslet (kan omhengsles), 10 års garanti på kompressor, GENESI DESIGN, 6000 TwinTech® No Frost</p>
Garasje	<p>Ubehandlet støpt betong gulv, Plasstøpt betong vegger, støvbundet innvendig. Vegger mellom garasjer i betong. Trevegg i front kledd som bolig. Bodvegg i garasje kledd 1 side med rupanel. Tak tekkes med 2 lag papp. Isolert stålport 2,2x5,5m 4 stk. Med motor og fjernkontroll, farge sort.</p>

Presiseringer:

Der det er avvik mellom leveransebeskrivelse, tegninger og illustrasjoner. Er det leveransebeskrivelse som gjelder. Der produkt navn er nevnt tas det forbehold om leveringskapasitet og tilgjengelighet fra leverandør, og produktet kan erstattes med tilsvarende produkt.

Arealene som er oppgitt på tegninger vil kunne variere noe. Innvendige veggykkelser kan også avvike fra tegninger pga. tekniske føringer i vegger.

Det må påregnes at det kan komme noen innkassinger i tak og på vegg på grunn av tekniske føringer.

Bruk av parkett/laminat som gulv krever krav til relativ fuktighet i hus, ved kombinasjon av gulvvarme, tette hus og balansert ventilasjon blir det ofte veldig tørt. Behov for tilføring av ekstra fuktighet kan være nødvendig. Vi anbefaler anskaffelse av hygrometer for å holde kontroll på dette. Hvis parkett gulv får mye uttørking kan den sprekke opp i skjøter, kuve seg og i verste fall sprekke i slitesjiktet. Skader som oppstår kan da være permanente.

Det må påregnes at skjøter mellom gipsplater kan bli synlige ved mørke farger og eller slepelys, dette p.g.a strukturforskjell i plate og sparkel.

Ved valg av listefrie løsninger, der overganger mellom f.eks. vegg og tak sparkles, vil dette kunne sprekke opp i løpet av det første året. Dette på grunn av normal uttørking. Dette er ikke å anse som reklamasjon.

Materialer og utførelser angis i toleranseklasser i henhold til Norsk Standard 3420. For boliger gjelder normalkrav for planhetstoleranser og normalklasse for retningstoleranser. For garasjer toleranseklasse E.

Fag maler følger gml std TEK10 når det gjelder overflatebehandling på innvendig overflater som vegger og tak Kvalitet K2 er lagt til grunn.

Vedlegg 2- Kommunale opplysninger fra Ringerike Kommune «megler pakka»

Bestående av følgende dokumenter:

- Megler opplysninger, piper og ildsteder 38-78
 - Kommuneplankart
 - Kommuneplanens arealdel 2019-20230, bestemmelser
 - Reguleringsplan kart, Lia ved Arnegård
 - Reguleringsplan vedtekter, Lia ved Arnegård
 - Planstatus
 - Matrikkelkart
 - Ledningskart
 - Situasjonkart, kartutsnitt
 - Eiendomsinformasjon
 - Kommunale eiendomsavgifter
 - Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei
 - Enebolig - Ferdigattest 1965
 - Carport - Vedtak 1974
 - Tilbygg til enebolig (terrasse) - Vedtak 1976
 - Rammetillatelse - Rive eksisterende bebyggelse - Bygging av tomannsbolig og garasjer
-

Postboks 123
3502 HønefossTelefon.: 32 11 74 00
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Piper og ildsteder.

Gnr.:	38	B.Nr:	78	Fnr.:		Snr.:	
Adr:	Arnegårdsbakken 20						

	JA	NEI
Er det foretatt kontroll av pipe /ildstedet?	X	
Hvis ja dato for siste kontroll:	29.04.2022	
Foreligger det pålegg fra feiervesenet?		X
Hvis ja, hvilket?		
Dato for siste feiing.	23.06.2021	

Antall skorsteiner: 2

Antall ildsteder: 2

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 565,- u/mva.
pr. skorstein/skorsteinsløp.

Merknader: Mangler røykvarsler og slokkemiddel.

Opplysninger gitt av: Brann og redning v/ feie og tilsynstjenesten

Navn: Kjersti Jørgensen

Dato: 11.02.2025



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 plakater
- 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 Furuholdet Sokna
- 59 Hallingby/Bymarka
- 62-03 Eikli område B
- 64-23 Kvartal 23
- 64-48 Kvartal 48
- 65-01 Haldenjordet
- 70 Heradsbygda 2
- 77 Tegelvekstomten
- 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 m² 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 m² 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 Aklangeveien 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 dekket 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 etterstrebtes 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 m², er søknadspliktige.

I tettbygde områder (konsentrert bebyggelse), rekke- eller kjedehus, vil et terrengavvik på mer enn 0,5 meter og 500 m² 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 m², 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 massemtak. Det er krav om reguleringsplan for massemtak med volum på mer enn 10 000 m³, 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 tilfredsstillende 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 m² for enebolig og 900 m² for tomannsbolig.

§ 6.1.3 *Boligtype*

Boligtomter kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse; en enebolig, en enebolig med sekundærlilighet på inntil 65 m², 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 m² MUA for enebolig
- Minimum 150 m² 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.

Lekeklassene skal være av tre ulike typer:

- Sandlekeplass 2-6 år
- Nærolekeplass 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 plasseres 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.

Treningsentre 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 friluftslivsformål, 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 m² 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 strandsonen 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 m² BYA. Det kan ikke tillates mer enn ett uthus på 20 m² BRA, og en garasje på 50 m² 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 sikringszone 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 særpreget. 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.



- Ferdige hus
- Prosjekterte hus
- Gangsti
- Byggelinje
- Hoved-Vannledning-kloakk
- Byggelinje
- Kommune-grense
- For tverrveier

REGULERINGSPLAN
 Lla ved ARNEGÅRDEN
 Alt II
 M: 1:1000

OSLO 18. september 1953
 PER ØRNULF ØIEN
 ARK. M.N.A.L.

Ing. Gøits Opmåling
 1947

JNr 01600 D3
1.0.0

15. 10. 1953
 Ark.

96. 8. 53 3m.

Ark. 278
 Ark. 278
 Ark. 278



Ringerike
kommune

Reguleringsplan

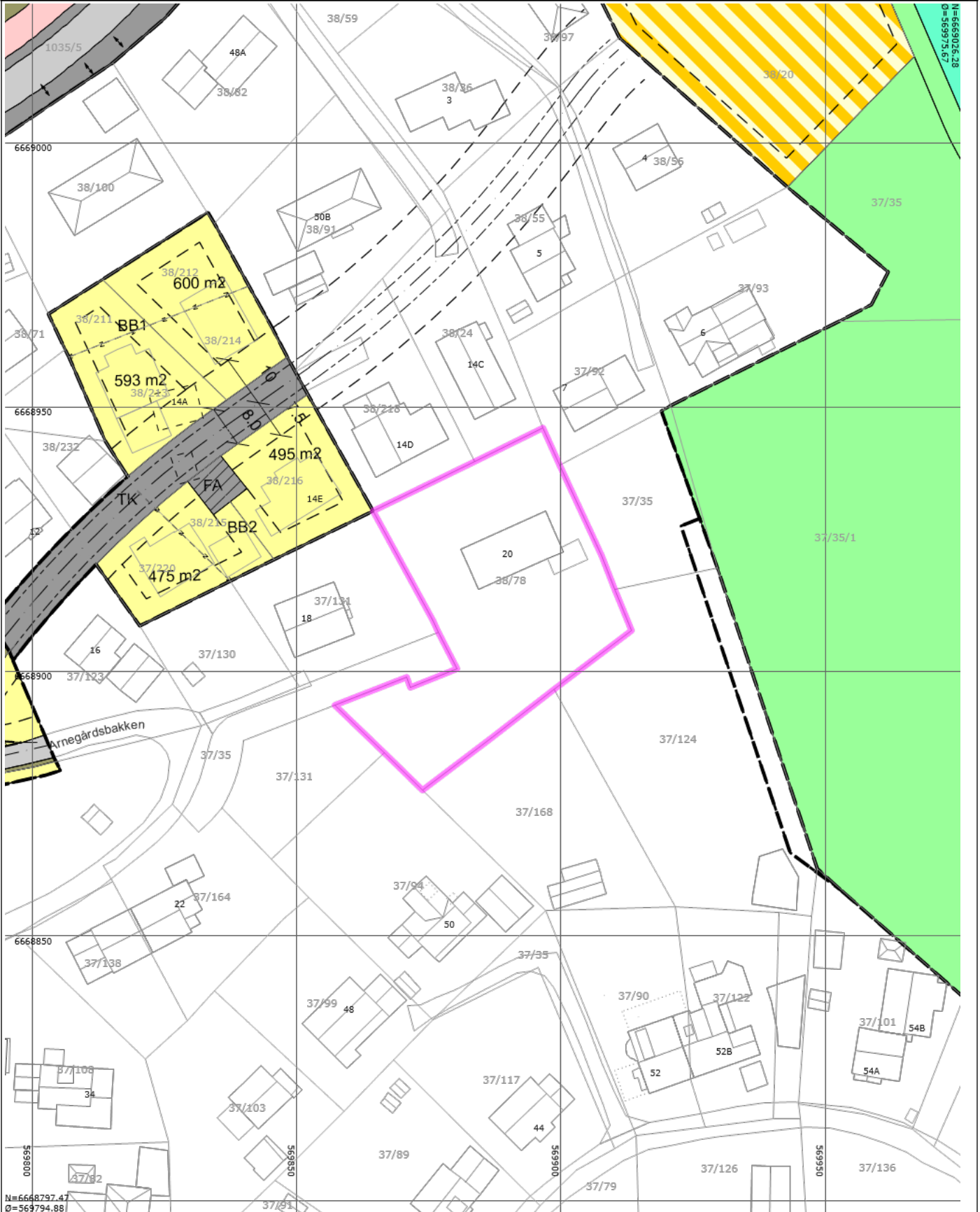
Eiendom: Gnr: 38 Bnr: 78 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Arnegårdsbakken 20
3511 HØNEFOSS, m.fl.

Annen info: Lia ved Arnegård



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p>Husnummer med bokstav.</p> <p> Udefinert bygning</p> <p> RpGrense</p> <p> Avkjørsel - både inn og utkjøring</p> <p> Byggegrense</p> <p> Frisiktlinje</p> <p> Frittliggende småhusbebyggelse</p> <p> Frisikt</p> <p> Kjøreveg</p> <p> Annen veggrunn - grøntareal</p> <p> Friområde</p> <p> Elv og bekk</p> <p> Mønelinje</p> <p> Udefinert bygning</p> <p>Matrikkelnummer.</p>	<p>Privatveg gatenavn.</p> <p> Eiendomsgrense</p> <p> Bygning</p> <p> RpFormålgrense</p> <p> Regulert tomtegrense</p> <p> Bebyggelse som forutsettes fjernet</p> <p> Regulert kant kjørebane</p> <p> Kjøreveg</p> <p> Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse</p> <p> Gang-/sykkelveg</p> <p> Blå/grønnstruktur</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> TakoverbyggKant</p> <p> Bygning</p> <p>MatrikkelnummermedFnr.</p>	<p>Husnummer.</p> <p> PbITiltak</p> <p> RpOmråde vedtatt - på bakkenivå</p> <p> RpSikringGrense</p> <p> Eiendomsgrense som skal oppheves</p> <p> Regulert senterlinje</p> <p> Måle- og avstandslinje</p> <p> Felles garasjeanlegg</p> <p> Kombinert bebyggelse og anleggsformål</p> <p> Annen veggrunn - tekniske anlegg</p> <p> Turveg</p> <p> Veg</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Gang- og sykkelveg</p>
--	--	---

LIA VED ARNEGÅRD

VEDTEKTER

§ 1

Bygningene plasseres som vist på reguleringskartet. Herfra kan bygningsrådet tillate unntak innenfor de regulerte byggelinjer.

§ 2

Bebyggelsen skal ikke være over 1 ½ etasje på tomtene 19, 20, 44, 45, 48, 49, 50, 51 og 52 sett fra høyeste terrengside. De øvrige tomter kan bebygges med inntil 2 etasjes hus.

§ 3

Ved detaljplasseringen av husene skal det tas hensyn til eksisterende trær.

§ 4

Dersom tomtene inngjerdes, skal gjerdenes høyde ikke overstige 1,00 m.

VEDTATT 27.05.1955

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



Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	38	78	0	0	Matrikkeladresse Matrikkeladresse Matrikkeladresse Matrikkeladresse Arnegårdsbakken 20, 3511 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)	1905.83m ²
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	1905.83m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
3305 17	Lia ved Arnegård (27.5.1955)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
482	Arnegårdsbakken (22.2.2024)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Ringerike kommune

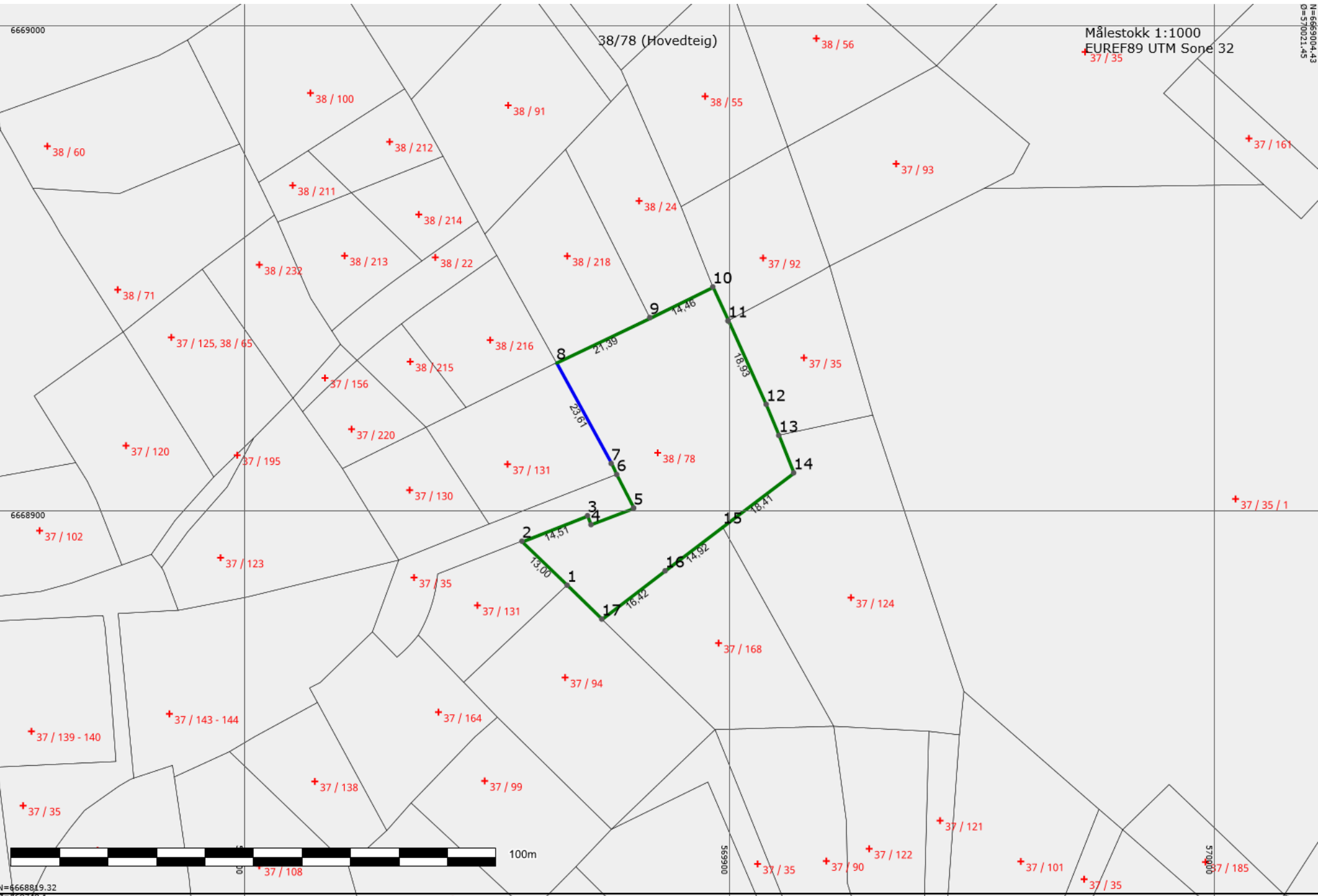
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	38	78	0	0

Orientering om matrikkelkart

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



Areal og koordinater

Areal: 1905,80

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6668911,88 Øst: 569885,28

Ytre avgrensning

Løpenr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6668884,61	569866,57	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			13,00	Ikke hjelpelinje			
2	6668893,69	569857,26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			14,51	Ikke hjelpelinje			
3	6668898,96	569870,78	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			1,99	Ikke hjelpelinje			
4	6668897,10	569871,50	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			9,43	Ikke hjelpelinje			
5	6668900,53	569880,28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			7,72	Ikke hjelpelinje			
6	6668907,43	569876,81	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			2,55	Ikke hjelpelinje			
7	6668909,71	569875,66	Jord	Rør	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			23,61	Ikke hjelpelinje			
8	6668930,45	569864,37	Ikke spesifisert	Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			21,39	Ikke hjelpelinje			
9	6668939,80	569883,61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			14,46	Ikke hjelpelinje			
10	6668946,12	569896,62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			7,69	Ikke hjelpelinje			
11	6668939,11	569899,77	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			18,93	Ikke hjelpelinje			
12	6668921,89	569907,64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			6,89	Ikke hjelpelinje			
13	6668915,50	569910,22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			8,31	Ikke hjelpelinje			
14	6668907,78	569913,29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	

			18,41	Ikke hjelpelinje		13	
15	6668896,62	569898,65	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			14,92	Ikke hjelpelinje		13	
16	6668887,58	569886,78	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			16,42	Ikke hjelpelinje		13	
17	6668877,63	569873,72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,99	Ikke hjelpelinje		13	



Ringerike
kommune

Ledningskart

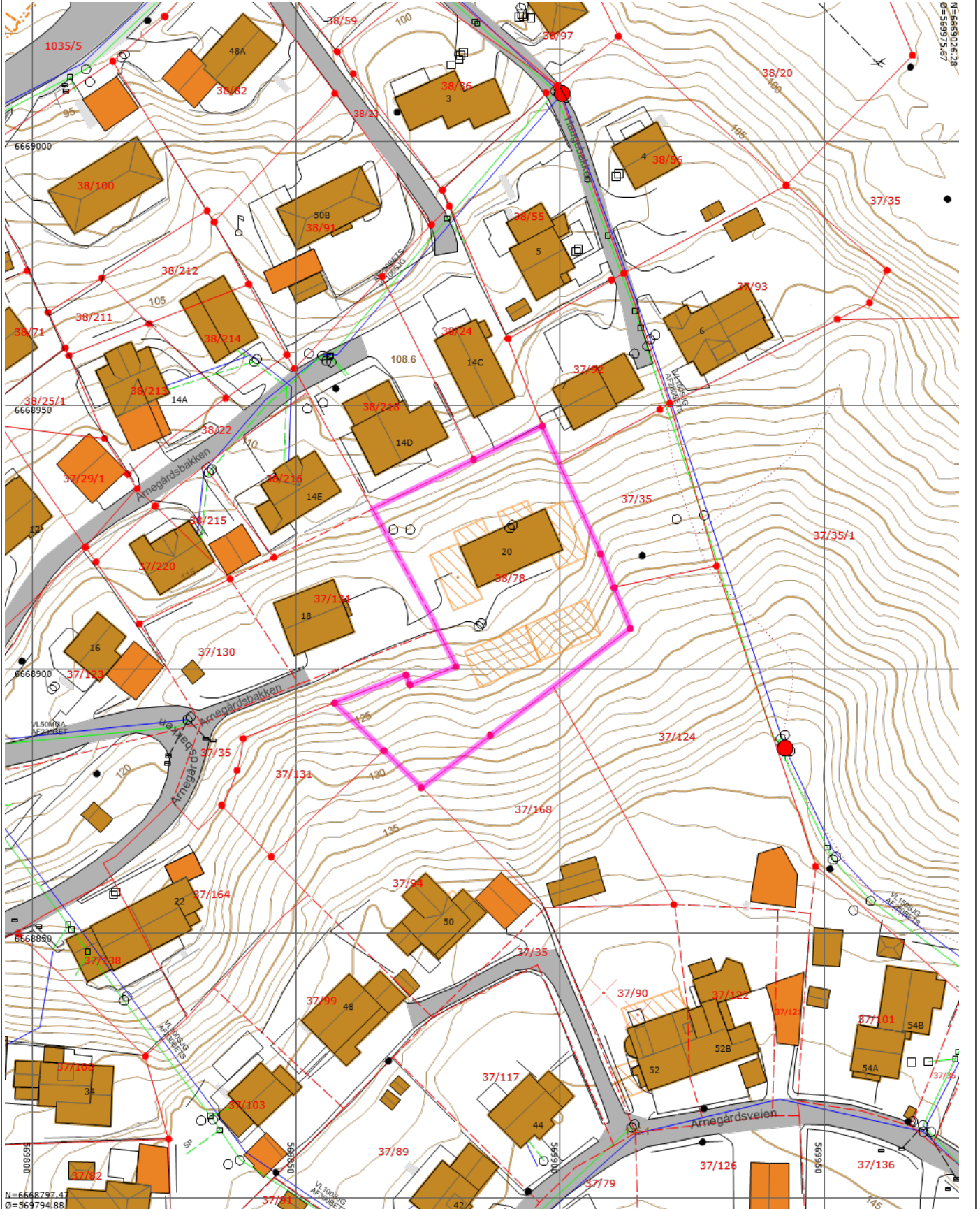
Eiendom: Gnr: 38 Bnr: 78 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Arnegårdsbakken 20
3511 HØNEFOSS, m.fl.























































Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Høydetall kurver	 Høydetall punkt	 Hekk
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Teiggrensepunkt
 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense dårlig nøyaktighet	 Flaggstang
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Sti	 Brannventil	 Inntak
 Kum	 Påkoplingspunkt	 Septiktank
 Sluk	 Utviser	 Fjernvarme - varme
 Avløp_felles	 Spillvannsledning	 Overvannsledning
 Vannledning	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Trapp
 Skrå forstøtningsmur	 Byggetiltak	 Riving
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Kommunalveg gatenavn.
 Privatveg gatenavn.	 Høydekurve	 Høydekurve 5m
 Husnummer.	 Husnummer med bokstav.	 Eiendomsteig
 Matrikkelnummer	 MatrikkelnummermedFnr	 Matrikkelnummer..



Ringerike
kommune

KARTUTSNITT

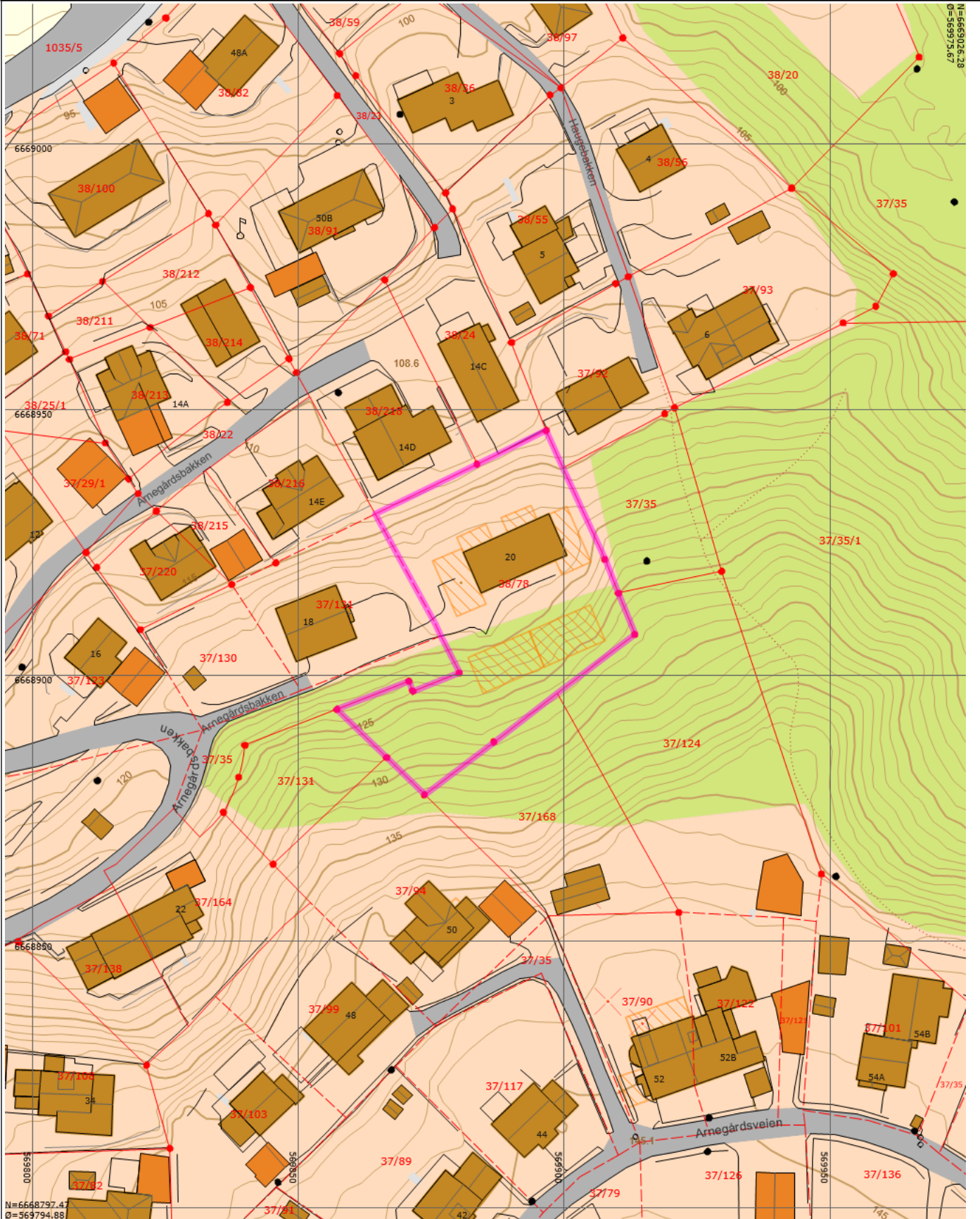
Eiendom: Gnr: 38 Bnr: 78 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Arnegårdsbakken 20
3511 HØNEFOSS, m.fl.







































Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	38	78	0	0	Grunneiendom	LIA	Ja	1905,8	951,9	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
01.08.1964	Nei	Nei	Nei			Nord: 6668911,875 Øst: 569885,275 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			38/78	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			38/78	0
Oppmålingsforretning	14.11.2019	27.11.2019	19/4412		37/92	0
					38/78	0
					37/35	0
					38/24	0
					37/93	0
Sammenslåing	14.03.2016	10.03.2016	32/2016	Mottaker	38/78	1028,8
				Avgiver	38/117	-1028,8
Oppmålingsforretning	29.11.2010	24.02.2011	56/2009		38/215	0
				Avgiver	38/22	-527
					38/78	0
					37/131	0
					38/218	0
				Mottaker	38/216	527
Oppmålingsforretning	17.06.2010	13.08.2010	17/2010	Avgiver	38/24	-763,5
					38/22	0
					38/91	0
				Mottaker	38/218	763,5

					37/131	0
					38/78	0
Kart- og delingsforretning	01.08.1964		5	Avgiver	38/24	-951
				Mottaker	38/78	951

BYGNINGER							
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe		Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Arnegårdsbakken	20			Nord: 6668922,14 Øst: 569890,01 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Norderhov og Ask Stemmekrets 6-Hønefoss syd Postnummerområde 3511-HØNEFOSS SKOLEKRETS 3-Benterud Tettsted 2033-Hønefoss Grunnkrets 402-Arnegård

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer

B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 1/26 J-Journalnummer: 32/2016	
---------	--	--

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		
1905,8	Nord: 6668911,87508517 Øst: 569885,27499679 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei		

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER						
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium			

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

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal

kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

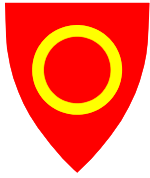
Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Grensene er ikke koordinatmålt. Anslått areal er ca. 1905 m². Ferdigattest for enebolig er gitt 13.08.1965. Godkjent søknad om carport 06.11.1974. Godkjent søknad om tilbygg til enebolig (terrasse) 04.05.1976. Rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse og bygging av tomannsbolig og garasjer er gitt 31.10.2024.



RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	38	Bnr.:	78	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Arnegårdsbakken 20, 3511 HØNEFOSS						

	Ja	Nei
Vannmåler	x	

	Dato	Målerstand m³
Sist avlest	31.12.2023	106
Kommentar:		

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

Eiendomsskatt, uten merverdiavgift	kr. 2259,-	pr.år
Slamavskiller	Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	m ³
Skyldig beløp	kr. 0,-	
	+ evt. renter og gebyr	

Kommentar:

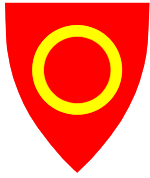
Kommunen har ikke komplett register over septiktanker, vi tar derfor forbehold om feil i disse opplysningene.

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

Beregnet forbruk pr. år for vann og kloakk **20 m³**

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

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



RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123
3502 Hønefoss

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

Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.:	38	Bnr.:	78	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Arnegårdsbakken 20, 3511 HØNEFOSS						

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
Vann	x	
Kloakk	x	
Vei		x

Kommentar:

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

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

FERDIGATTEST

I henhold til bygningslovens § 142 bevitnes herved at det for

Ove Gravbråten
.....

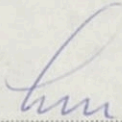
anmeldte bygningsarbeid på gnr. **38** bnr. **78**

er lovlig utført

Byggeanmeldelsesgebyr er betalt kommunekassereren **Betalt**

Tilsynsgebyr er betalt kommunekassereren **Betalt**

Ringerike bygningsvesen, **13. august 1965.**


.....
for bygningsjef. **en.**

Herr Håkon Prestmo
Arnegårdslia
3500 HØNEFOSS

R. K. jnr. AK/eif Ark

VEDR. GNR.38 BNR.78.

Deres brev av 4/11-73.

Bygningssjefen godkjenner oppføring av carport på følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser som følger derav. Dersom innsnedte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.
2. Får carporten mer enn to vegger må den kles innvendig med brannherdige plater klasse A.10.
3. Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, kan byggekort utstedes.

RINGERIKE BYGNINGSVESEN, 6. november 1974.

Alf Andreassen
Alf Andreassen
bygningssjef

Ansgar Kristiansen
Ansgar Kristiansen
tekn.sekr.

Herr Håkon Prestmo
Arnegårdslia

R. K. jnr.

AK/SW
Ark

3500 HØNEFOSS

VEDRØRENDE GNR 38 BNR 78

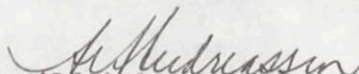
Deres brev datert den 4. 3. 76.

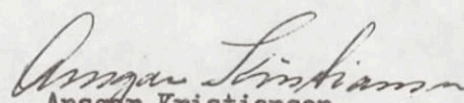
Bygningssjefen godkjenner søknaden på følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser som følger derav. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.
2. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes Håkon Prestmo. Han skal ha bygningsloven og byggeforskriftene for hånden og føre daglig tilsyn med arbeidet.

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

Ringerike bygningsvesen, 4. mai 1976.


Alf Andreassen
bygningssjef


Ansgar Kristiansen
tekn. sekr.



Bareeiendom As
Ole Alexander Heen
Gomnesveien 36
3530 RØYSE

Deres ref.:

Vår ref.:
24/14255 - 5

Dato:
31.10.2024

629/24	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning
---------------	---

**Rammetillatelse - Rive eksisterende bebyggelse - Bygging av tomannsbolig og garasjer
Gnr/bnr 38/78 - Arnegårdsbakken 20**

Vedtak:

Søknaden om rammetillatelse for å rive eksisterende bebyggelse og bygge tomannsbolig med tilhørende garasjer på gnr/bnr 38/78 er godkjent, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår for tillatelsen:

1. Nødvendige ansvarsretter for prosjektering av tiltaket må være på plass ved søknad om igangsettingstillatelse.
2. Ved søknad om igangsettingstillatelse må ansvarsrett for prosjektering og utførelse av valgte stabiliserende tiltak for lokal stabilitet foreligge.
3. Tilknytning til offentlig vann og avløp må være godkjent av teknisk avdeling i kommunen før det vil bli gitt igangsettingstillatelse.

Punkt 1-2 må være oppfylt før søknad om igangsettingstillatelse kan sendes inn. Arbeidene kan ikke starte før igangsettingstillatelse er gitt.

Tillatelsen gjelder i tre år:

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

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

Gebyr:

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

Beregning av gebyr

Varekode	Beskrivelse	Pris	Antall	Beløp
1510	Rive bolig ca. 100m ²	5 390,-	1	5 390,-
1000	En- ny bo- eller hytteenhet	25 500,-	1	25 500,-
1010	Tillegg per- bo- eller hytteenhet for nr. 2-10	14 685,-	1	14 685,-
	Totalt gebyr å betale			45 575

Faktura til tiltakshaver Arnegårdsbakken As blir ettersendt i slutten av måneden.

Opplysninger om byggesaken:

Kommunikasjon:

Søknaden er registrert mottatt 21.10.2024.

Det ble søkt om oppføring av to stk. tomannsboliger på gnr/bnr 38/78. Siden det ikke er tillatt å oppføre mer en to-mannsbolig på hver tomt, ba vi på byggesak om at det søknaden måtte endres slik at det ble søkt om en tomannsbolig på gnr/bnr 38/78 og en søknad om tillatelse til oppføring av to-mannsbolig på ny tomt, som er godkjent fradelt men ikke oppmålt, som vil få gnr/bnr 38/231.

Revidert søknad er registret mottatt 29.10.2024, og ytterligere dokumentasjon registrert mottatt 31.10.2024.

Tiltaket:

Søknaden er sendt inn som en to-trinns søknad.

Rive arbeid:

Rive eksisterende bolig BYA/BRA ca. 120m² -100 m².

Boligen som rives har bygningsnummer: **159325652**

Ny bebyggelse:

Vertikaldelt tomannsbolig med flatt tak. Gesimshøyde fra gjennomsnittlig omkringliggende ferdig planert terreng blir ifølge snitt-tegning 7 m.

Kjeller /underetasjen ligger delvis under terreng. Fasaden mot nord er kjeller helt synlig, fasade øst og vest har skrånede terreng, mens hele underetasjen mot sør blir under terreng. Garasjen bygges også inn i terrenget slik at fasaden mot sør er under terreng.

I følge terrengsnitt vist i fasadetegninger blir det forholdsvis små terrengendringer med valgte plassering.

Bygningene oppføre med flatt tak. Det etableres takterrasse på boligene med utvendig atkomst.

I følge skriv datert 30.10.2024 skriver ansvarlig søker blant annet:

«Estetikk og terrengtilpasning

Tiltaket er utformet med stor vekt på å legge seg inn i det skrånende terrenget. Garasjer er lagt delvis inn i terrenget i bakkant (sydøst) Boligene er plassert mot nordvest med inngang fra gårds plass og en underetasje som får utgang til terreng på et lavere nivå. Det etableres takterrasser på alle boligene med utvendig adkomst. Boligene får et moderne uttrykk med flate tak. Boligene ligger innerst i veien, og vil ikke ta utsikt for noen av naboene. Solforhold vil heller ikke bli vesentlig berørt.

Krav til MUA er 150 m² pr enhet for tomannsboliger. Det planlagte tiltaket har ca. 200 m² MUA pr. enhet medregnet takterrasser og garasjetak som er tilrettelagt for opphold. Det er kun medregnet uteareal med helning mindre enn 1:3. Store deler av tomten har helning mer enn 1:3 og vil også kunne benyttes til lek og rekreasjon.»

Bygningsspesifikasjoner ifølge søknaden:

- BYA (bebygd areal)
 - Ny tomannsbolig: (Bolig1) 187,15 m² + (bolig 2) 87,15 m² = 174,3 m²
 - Garasjer: 27,5m² + 27,5m² = 55m²

- Totalt 229,3m²
- BRA (bruksareal)
 - Bolig 1: Kjeller 66,2m² + 1. etg. 62,5m² = BRA 128,7m²
 - Bolig 2. Kjeller 66,4m² + 1. etg. 61,4m² = BRA 127,8m²
 - Tomannsbolig: Kjeller 132,6m² +1.etg 123,9m² = BRA 256,5m²
- Grad av utnyttning: Beregnet til 24% BYA (maks tillatt 25% BYA)

Følgende tegninger er lagt til grunn for vedtaket:

Tegn.nr	Navn	Mål	Dato	Mottatt
	Situasjonsplan	1:500	06.09.2024	29.10.2024
C101	Utomhusplan	1:200	17.10.2024	29.10.2024
A100	Plantegning, kjeller, 1.etg. og 2.etg.(tak terrasse) + garasje	1:100	17.10.2024	29.10.2024
C201	Snitt A-A (med fordrøyning, terrenglinjer)	1:200	17.10.2024	29.10.2024
A202	Snitt bolig med terrenglinjer	1:100	17.10.2024	29.10.2024
A303	Fasader Øst og Vest m/terrenglinjer	1:100	17.10.2024	29.10.2024
A305	Fasader Nord og Sør m/terrenglinjer og garasje	1:100	17.10.2024	29.10.2024

Plangrunnlag:

Eiendommen ligger i et område som omfattes av reguleringsplan nr. 17 Lia ved Arnegård vedtatt (med ikrafttredelsesdato) 18.09.2024

Eiendommen er regulert til formål: Boligbebyggelse- Nåværende jf. kommunenplanens arealdel sist endret vedtatt 05.09.2019

Maksimal tillatt utnyttingsgrad: 25% BYA.

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

Nabovarsling:

Det er opplyst at det ikke er noen merknader i saken.

Plassering:

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrenser fastsatt i plan- og bygningsloven.

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

Vann og avløp

Det er i søknaden opplyst at det er følgende løsninger for vann og avløp:

- Offentlig vann og avløp

Teknisk enhet i kommunen krever at det må sendes inn VA-dokumentasjon og digitale innmålinger før vann og avløp tas i bruk. Dette for å sikre en god forvaltning av VA-nettet, se kommunens VA-norm.

Tilknytning til offentlig vann og avløp må være godkjent av teknisk avdeling i kommunen før det vil bli gitt igangsettingstillatelse

Grunnforhold

Ved søknad om fradeling av ny tomt fra gnr/bnr 38/78 (behandlet i kommunens sak nr. 24/3247) som også skal bebygges med en tomannsbolig, ble det laget en utredning av områdestabilitet for gnr/bnr 38/78, der det står blant annet:

«Sammendrag:

Innlandet Geoteknikk AS har utført en utredning av områdestabilitet for planlagte tomannsboliger med tilhørende garasje i Arnegårdsbakken 20, Hønefoss.

Vurderingen baserer seg på tidligere utførte grunnundersøkelser i området og tilgjengelige kartdata.

Det konkluderes med at tomten hverken ligger i et mulig løsne- eller utløpsområde for skred. TEK 17§7-3 Sikkerhet mot områdeskred vurderes hermed ivaretatt.

Lokal stabilitet må ivaretas ifm. senere geoteknisk prosjektering. Aktuelle stabiliserende tiltak er jordnagling eller rørspunt.2

Ved søknad om igangsettingstillatelse må ansvarsrett for prosjektering og utførsel av valgte stabiliserende tiltak for lokal stabilitet foreligge.

Ansvarsforhold:

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

Fagområder som er ansvarsbelagt i tiltaket er vist i gjennomføringsplanversjon 1 datert 18.10.2024.

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

Tiltakshavers ansvar i byggesaken:

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

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest/tilsyn:

Når tiltaket er ferdig, må det søkes om ferdigattest.

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

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

Klagefristen er 3 uker:

Det er mulig å klage på vedtaket. Klagen må være skriftlig og sendes kommunen innen 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer på våre nettsider www.ringerike.kommune.no.

Dersom noen klager på vedtaket vil kommunen vurdere å beslutte en utsatt iverksettelse av rammetillatelsen, dvs at dere vil måtte vente med å søke om igangsetting til etter at klagen er behandlet, jf. Forvaltningsloven § 42

Søksmålsadgang:

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

Henviser til:

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

Med hilsen

Arne Hellum
avdelingsleder

Hans Otto Larsson
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopimottaker

Arnegårdsbakken As Gomnesveien 36 3530 RØYSE

Vedlegg 3 - Reguleringsplan Lia ved Arnegård

Det er Lia ved Arnegård som er reguleringsplan for området. Kart og bestemmelser er beskrevet i vedlegg 2.

Andre reguleringsplaner i området er:

- 17-23 Arnegårdslia
- 366 Kunnskapspark Ringerike
- 482 Arnegårdsbakken

Vedlegg 4 - Grunnboksutskrift

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 31.01.2025 kl. 14.50
Oppdatert per: 31.01.2025 kl. 14.50
Kommune: 3305 RINGERIKE
Gnr: 38 Bnr: 78

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/733724-1/200 15.08.2016	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 2 600 000 LEHNE PAUL MAGNUS F.NR: 280380
---------------------------------	---

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1894/900062-3/23 08.11.1894	ERKLÆRING/AVTALE Overført fra gnr 38 bnr 24 FESTEKONTRAKT FESTER: HANSEN HANS OG GUSTAVA OG BARN
--------------------------------	---

2022/331028-1/200 24.03.2022 15.51	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 2 680 000 PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 988 738 387 PANTHAVER: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND ORG.NR: 937 889 275 ELEKTRONISK INNSENDT
---------------------------------------	---

GRUNNDATA

1964/2067-1/23 01.08.1964	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3305 GNR:38 BNR:24
------------------------------	---

2016/218574-1/200 14.03.2016	SAMMENSLÅING DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0605 GNR:38 BNR:117
---------------------------------	---

2020/925545-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:0605 GNR:38 BNR:78
---------------------------------------	--

2024/747131-1/200 01.01.2024 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:3007 GNR:38 BNR:78
---------------------------------------	--

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

Vedlegg 5 - Vedtekter for Sameiet Arnegårdsbakken 20 A&B

§ 1. Navn og formål

1. Sameiets navn er Sameiet Arnegårdsbakken 20 A&B.
2. Formålet med sameiet er å forvalte fellesarealer og felleseiendom til beste for sameierne, samt ivareta deres felles interesser.

§ 2. Sameiets eiendom

1. Sameiet omfatter eiendommen Gnr. 38, Bnr. 78, Seksjon 1 og 2, i Ringerike kommune.
2. Fellesarealer omfatter veier, parkeringsplasser, utearealer og tekniske installasjoner som tjener eiendommen som helhet.

§ 3. Sameiets organer

1. Sameiet har følgende organer:
 - a. Sameiermøte
 - b. Styret
2. Sameiermøtet er øverste besluttsende organ og avholdes årlig innen 30. juni.
3. Styret velges av sameiermøtet og består av minst to medlemmer, inkludert styreleder.

§ 4. Sameiermøtet

1. Ordinært sameiermøte skal:
 - a. Godkjenne årsregnskap og årsberetning
 - b. Vedta budsjett og fastsette felleskostnader
 - c. Velge styre
2. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles av styret eller dersom minst en av sameierne krever det.
3. Vedtak på sameiermøtet fattes med alminnelig flertall, med mindre annet er bestemt i lov eller vedtekter.

§ 5. Styrets oppgaver

1. Styret har ansvar for daglig drift og forvaltning av sameiet.
2. Styret skal:
 - a. Iverksette vedtak fra sameiermøtet
 - b. Utarbeide årsregnskap og budsjett
 - c. Tegne avtaler på vegne av sameiet
- d. Forvalte fellesmidler

§ 6. Felleskostnader

1. Felleskostnader fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøk 50/50.
2. Felleskostnader inkluderer utgifter til drift, vedlikehold og forsikring av fellesarealer.

§ 7. Bruk av fellesarealer

1. Fellesarealer skal brukes i samsvar med sameiets formål og vedtak fra styret eller sameiermøtet.
2. Det er ikke tillatt å oppføre private installasjoner eller byggverk på fellesarealene uten styrets godkjenning.

§ 8. Vedlikehold

1. Sameierne har ansvar for vedlikehold av sine egne seksjoner.
2. Det skal ikke endres farge utvendig på bolig/garasje uten godkjenning fra styret og sameiet Arnegårdsbakken 20 C&D.
3. Endring av fasade skal ikke gjøres uten godkjenning fra styret, bortsett fra å montere screens levert av Nordan Vinduer.
4. Hver sameier skal vedlikeholde skråning nord/øst tilhørende sin egen seksjon, slik at beplanting ikke er høyere opp enn 0,5 meter over gulvnivå sokkel etasje.
5. Styret har ansvar for vedlikehold av fellesarealer og felles installasjoner.

§ 9. Pant og sikkerhet

1. Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 10. Endringer av vedtektene

1. Endringer av vedtektene krever minst 2/3 flertall på sameiermøtet.
2. Endringer trer i kraft umiddelbart med mindre annet er bestemt.

§ 11. Tvister

1. Tvister mellom sameierne eller mellom sameiet og en sameier skal søkes løst ved forhandlinger.
2. Dersom forhandlinger ikke fører frem, kan saken bringes inn for domstolene.

KJØPEKONTRAKT for bolig under oppføring og rett til grunn

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett.

Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn. Det kan i denne kjøpekontrakten ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for kjøper enn det som følger av buofl.

Følgende avtale er i dag inngått mellom

[UTBYGGER] Org.nr.:

Adresse: [•]

Telefon: [•]

e-post: [•]

heretter kalt selger, og

[KJØPER] fnr.

Adresse: [•]

Telefon: [•]

e-post: [•]

heretter kalt kjøper

1. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom [•]

Matrikkel [•] [Eventuelt Eiendommen er under seksjonering]

Eierform tomt [•]

Eiendommen er under oppføring og endelig betegnelse vil først foreligge etter vedtak fra [•] kommune. Angjeldende bolig er inntil endelig betegnelse foreligger gitt betegnelsen bolig nr. [•].

Endelig adresse vil bli tildelt fra kommunen.

Til boligen medfølger tilleggsarealer i henhold til vedlagte tegninger, [eventuelt parkeringsplass nr. [•]].

Kontrakten gjelder oppføring av bolig hovedsakelig til privat bruk for kjøper (forbruker). Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt og som er i tråd med bustadoppføringslovens regler.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Selgers ytelser skal leveres for et vederlag stort [•] + omkostninger.

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	[•]
Dokumentavgift av andel tomteverdi/salgsværdi	[•]
Likviditetstilskudd til sameiet	[•]
Tinglysingsgebyr pantedokument	585,-
Tinglysingsgebyr skjøte	585,-
Panteattest kjøper	172,-
Totalt kr.	[•]

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som i oppstillingen over) for eventuelle ytterligere pantedokument kjøper må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer og en formell godkjenning av dokumentavgiftsgrunnlaget fra Statens Kartverk. Det gjøres oppmerksom på at pengene skal være disponible på klientkonto én virkedag før overtakelsen finner sted.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene.

3. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene skal foretas av megler [•] og det er inngått særskilt oppdragsavtale med megler som kun omfatter oppgjørsbistand. Oppgjør skal gjennomføres i tråd med denne avtalen.

Partene gir med dette megler fullmakt til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling 7 – syv – dager etter at kjøpekontrakt er signert, forutsatt at selger før forfallstidspunktet har stilt sikkerhet iht. buofl. §§ 12 og 47.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeider, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto [•], og merkes [•].

Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres senest én virkedag før overtakelse. Innen samme frist skal kjøper videre besørge at megler har mottatt samtlige tinglysningsklare lånedokumenter forbundet med transaksjonen. Det anses ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før det er kreditert oppgjørsforetakets klientkonto.

Forskuddet skal være frie midler, det vil si at boligen ikke kan benyttes som panteobjekt i byggetiden.

Kjøper har ingen plikt til innbetaling før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og eventuelt forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Selger gir med dette samtykke til at megler kan trekke sitt tilgodehavende fra forskuddsbeløpet så snart beløpet er underlagt selgers instruksjonsrett.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, godskrives selger renter av innstående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra eventuelle renter som godskrives omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Ved forsinket betaling svarer kjøper forsinkelsesrente av den del av kjøpesummen som står ubetalt. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversettes med 4 uker eller mer, anses forsinkelsen som vesentlig og gir selger rett til å påberope heving samt til å dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningsalg. Kjøper garanterer i så tilfelle å holde selger skadesløs for

ethvert tap dette påfører selger. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Dersom kjøper påberoper mangler ved overtakelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller sperret konto iht. buofl. § 49) innen fastsatt frist for at overtakelsesforretning skal kunne avholdes. Kjøper kan tilbakeholde en andel av kjøpesummen som tilsvarer det som er nødvendig for å sikre sitt krav. Selger er i så tilfelle forpliktet til å gjennomføre overtakelse, og megler vil holde tilbake det omtvistede beløp på klientkonto (evt. sperret konto som partene i fellesskap disponerer). Meglerforetak/bank vil i slike tilfeller kun foreta utbetalinger iht. skriftlig enighet mellom partene eller rettskraftig dom.

Eventuelle pro & contra oppgjør tilknyttet eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter gjøres opp direkte mellom partene.

4. GARANTI

Straks etter avtaleinngåelse skal selger utstede en garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon til kjøper for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 12. Garanti skal ikke stilles dersom vederlaget ikke vil overstige to ganger Folketrygdens grunnbeløp. Det kan stilles en samlet garanti for alle boliger i prosjektet med tilleggsarealer. Garantibeløpet for den enkelte bolig/kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt i samsvar med nærværende bestemmelse.

Garantien skal gjelde i 5 år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5% av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, skal garantisummen være 3% av den opprinnelige kjøpesummen uten tilleggsarbeider som eventuelt er avtalt etter kontraktsinngåelsen.

Det kan avtales at det skal stilles garanti eller tilsvarende på kjøpers vegne fra finansinstitusjon til meglerforetaket for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

Straks etter avtaleinngåelse skal selger utstede forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47.

5. HEFTELSE

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen datert [•] og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Øvrige heftelser markert med «X» i grunnboken, vedlagt som **Bilag 3** til denne avtale, skal være slettet før overtakelse.

Selger forplikter seg til umiddelbart å gi megler informasjon dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtakelse.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg med dette til å gi megler informasjon dersom det skulle bli avholdt slike forretninger innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen (jf. avtalens punkt 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt de lån som fremgår av grunnboksutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

6. TINGLYSING/SIKKERHET

Senest samtidig med undertegnelse på denne kjøpekontrakten skal selger utstede skjøte til kjøper. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler anledning til å påføre eventuell endelig matrikkelbetegnelse for eiendommen når dette foreligger.

Som sikkerhet for kjøpers eventuelle innbetalinger før skjøte med hjemmelsoverføring blir tinglyst, har selger utstedt en sikringsobligasjon med urådighetserklæring til megler. Denne er pålydende kjøpesummen for eiendommen med tillegg av 15% [Eventuelt: prosjektets samlede salgssum med sikkerhet i samtlige av den fremtidige eiendommens seksjoner].

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

7. BOLIGEN

Selger skal levere boligen, og eventuelle arbeider på tomten i god håndverksmessig stand, i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlegg [•] og med det utstyr mv. som er angitt. Materialer leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt. Hvis materialer ikke er spesifisert i de nevnte dokumentene skal de være av vanlig god kvalitet.

Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selger komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk.

Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 % jf. buofl. § 9.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til buofl. § 44.

Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, under forutsetning av at dette ikke reduserer boligens kvalitet. Endringer som nevnt skal, så langt det er praktisk mulig informeres om til kjøper.

8. TOMT OG UTOMHUSARBEIDER

Utomhusarbeider leveres i henhold til den utomhusplan som er avtalt mellom partene jf. vedlegg [•].

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtakelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen er ferdig.

[Eventuelt: Inntil samtlige boliger i prosjektet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen er selgers risiko og skal rettes straks.]

Såfremt det gjenstår utomhusarbeider har Kjøper rett til å holde tilbake deler av oppgjøret vis-a-vis selger på meglers klientkonto.

9. FREMDRIFT

Selger tar sikte på ferdigstilling og overtakelse [X. kvartal 20XX]. Boligen overtas da av kjøper med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine

forpliktelser. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10.

[Eventuelt: Før selger beslutter igangsettelse av prosjektet, tar selger forbehold om:

1. [•]
2. [•]

Selgers frist for å gjøre forbeholdene gjeldende er [•]. Selger kan velge å frafalle forbeholdene tidligere selv om de ikke er oppfylt.

Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne frist ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet brev til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende. Følgende virkninger gjelder dersom selger gjør forbehold gjeldende:

- Inngått kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av avtalens bestemmelser.
- Beløp som kjøper har innbetalt skal tilbakeføres til kjøper inkl. eventuelt opptjente renter. Utover dette har ikke selger ansvar overfor kjøper.]

Antatt overtakelse anses ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtakelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene i kjøpekontrakten skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn [•] måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter.

Selger skal gi kjøper skriftlig melding om endelig og forpliktende overtakelsesdato med minst [•] dagers varsel Dette vil være å regne som en bindende frist i henhold til buofl. kap. III.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endrings- eller tilleggsarbeider, arbeidet blir forsinket grunnet forhold på kjøpers side eller dersom det i byggeperioden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold utenfor selgers kontroll, jf. buofl. § 11 4. ledd. Selger skal i så tilfelle uten ugrunnet opphold varsle kjøper om forholdet som gir grunnlag for krav om forlengelse.

10. OVERTAKELSE

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter buofl. § 15. Det skal ved overtakelse foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hvis det foreligger midlertidig brukstillatelse på overtakelsestidspunktet skal selger innhente ferdigattest uten ugrunnet opphold etter at alle arbeider er fullført. Kjøper kan holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for selgers innhenting av ferdigattest.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til boligen ved overtakelsesforretning, såfremt kjøpesum inkl. tilleggs-/endringsarbeider og omkostninger, er bekreftet mottatt på meglers eller oppgjørsforetakets klientkonto.

Ved overtakelsesforretning skal selger føre protokoll som skal angi:

- Hvem som er til stede.
- Eventuelle mangler som påvises.
- Frist for utbedring av påviste mangler.
- Eventuelt påberopte mangler som motstrides av selger.
- Hvorvidt eiendommen overtas eller nektes overtatt.

- Deponert beløp som betaling for omtvistet del av kontraktssummen, jf. buofl. § 49.
- Antall nøkler utlevert.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen i original. Kopi sendes til megler.

Risikoen for boligen går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper vil gjøre gjeldende mangler som ble eller burde blitt oppdaget ved overtakelsesforretningen må dette gjøres straks etter overtakelse.

Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken. Selger kan da gjennomføre overtakelsesforretning uten kjøpers tilstedeværelse.

Når risikoen for eiendommen går over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at boligen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som kjøper ikke svarer for.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om utvendige arbeider og tilleggsarealer ikke er ferdig. Uteareal vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig i forhold til årstid og utbygging av området i sin helhet. Dersom utvendige arbeider på bygning, tilleggsareal og terrengarbeider ikke vil kunne ferdigstilles samtidig med boligen, vil det ved overtakelse av boligen bli gitt nærmere tidsangivelse for når disse arbeidene forventes å være ferdige.

[Eventuelt: Utvendige og innvendige tilleggsarealer for boligene overleveres til sameiets styre. Selger innkaller sameiets styre til overtakelsesforretning av dette. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger noteres. Eventuelle gjenstående innvendige og utvendige arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjennomføres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift. Selger kan beslutte at overtakelse av tilleggsarealer gjennomføres trinnvis.]

Ved overtakelse skal boligen leveres fra selger i ryddig og byggerengjort stand.

11. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom selger oversitter avtalt tilleggsfrist, gjelder bestemmelsene i buofl. § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagbøter til kjøper tilsvarer 0,75 promille per dag av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom beløpet ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers vil være urimelig, jf. buofl. § 23.

Foreligger det mangler ved selgers ytelse kan kjøper på de vilkår som følger av buofl. § 29 kreve prisavslag, retting, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av vederlaget. Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen, må kjøper reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han har oppdaget mangelen, jf. buofl. § 30. Selger plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Det gjøres oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard, vanlig god kvalitet på materialer og gjeldende teknisk forskrift, eksempelvis svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes

spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av eiendommen med utstyr.
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Fristen gjelder ikke for mangler som følge av grov uaktsomhet eller forsett fra selger.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper eller medfører forringelse av boligen, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen, skjer samlet etter ettårsbefaring, jf. punkt 12 nedenfor.

Skulle det oppstå mangler som det vil være kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring. Det henvises til buofl. §§ 32 og 33.

Kjøper plikter med rimelig frist å gi selger eller dennes representanter adgang til boligen innenfor normal arbeidstid, for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider.

Dersom kjøper ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selger på de vilkår som følger av buofl. kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøper. Vesentlig forsinket betaling anses inntrådt når forfallsdato er oversittet med 30 dager.

12. ETTÅRSBEFARING

Selger skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av boligen om lag 1 – ett – år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter, hvor partene får hvert sitt eksemplar. Det vises ellers til buofl. § 16.

Ved ettårsbefaring plikter kjøper å påvise de mangler som måtte være oppdaget siden overtakelsen og som ikke skyldes forhold på kjøpers side. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av boligen, mangelfullt vedlikehold eller skader som kjøper selv har påført denne. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

13. FORSIKRING

Selger har tegnet forsikring for alt arbeid og materialer som brukes på bygget, frem til overtakelsen, i samsvar med buofl. § 13 siste ledd.

Selger har en ansvarsforsikring. Forsikringen skal dekke erstatningsansvar for skade selger og hans underleverandører kan påføre kjøper eller tredjemanns person eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet.

Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at forsikring foreligger.

Kjøper er ansvarlig for å tegne forsikring på boligen fra overtakelse.

14. AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på kr. [•].

Ved avbestilling etter bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap så langt kjøper med rimelighet kunne regne med tapet som en følge av avbestillingen i henhold til buofl. kapittel VI.

15. DIVERSE

Selger forbeholder seg retten til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til avtalen før overtakelse har funnet sted. Ved selgers samtykke kan kjøper transportere sin avtale, inkl. tilleggsavtaler vedrørende tilvalg og endringer, før overtakelse av boligen har funnet sted. Transportkontrakten må sendes selger i original for underskrift og godkjenning. Det påløper et transportgebyr på kr. [•],- inkl. mva. Transportgebyret forfaller til betaling, så snart transportkontrakten er godkjent og skal innbetales uten opphold.

Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg ikke kan foretas før hjemmel til boligen er overført til endelig kjøper.

Selger gjør oppmerksom på at all ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er forbudt.

Kjøper eller andre som kjøper svarer for har ikke tillatelse til å gjøre søknadsppliktige bygningsmessige arbeider i boligen i perioden mellom midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Ansvarlig søker skal eventuelt godkjenne slike endringer, og mislighold medfører erstatningsansvar dersom ferdigattest blir forsinket eller ikke kan utstedes på grunn av dette. Kjøper er informert om at ferdigattest normalt foreligger noe tid etter overtakelsen.

16. BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave
2. Bygningsbeskrivelse og utomhusplan
3. Grunnboksutskrift for eiendommen datert [•]
4. Kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv, datert [•]
5. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
6. Opplysninger fra kommunen
7. Målebrev/arealbekreftelse/kart

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato:

Kjøper:

Selger:

.....

.....

BUDSKJEMA – BINDEnde KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Eiendom: Arnegårdsbakken 20 B,C,D
Gnr./Bnr.: 38/78 snr.2, 38/231 snr. 1+2
Selger: Arnegårdsbakken 20 AS
Kontaktperson: Steffen Fagerås
Oppgjørsmegler: Advokat Lars Reinsnos
Prospekt datert: 5. februar 2025



Budgiver / undertegnede 1:

Navn: _____

Personnummer: _____

Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ **Dato** _____

Underskrift: _____

Budgiver / undertegnede 2:

Navn: _____

Personnummer: _____

Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted: _____ **Dato** _____

Underskrift: _____

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Kjøper er ansvarlig for å forelegge finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Bud:

Jeg/vi gir herved et bindende bud på Arnegårdsbakken 20 B / C / D for kjøpesum

iht. salgsprospekt: Kr. _____,- (+ omkostninger beskrevet salgsprospekt)

Beløp i bokstaver: _____

Eventuelle forbehold: _____

Finansiering:

Lån i	v/	e-post	tlf	kr
Lån i	v/	e-post	tlf	kr
Egenkapital i	v/	e-post	tlf	kr

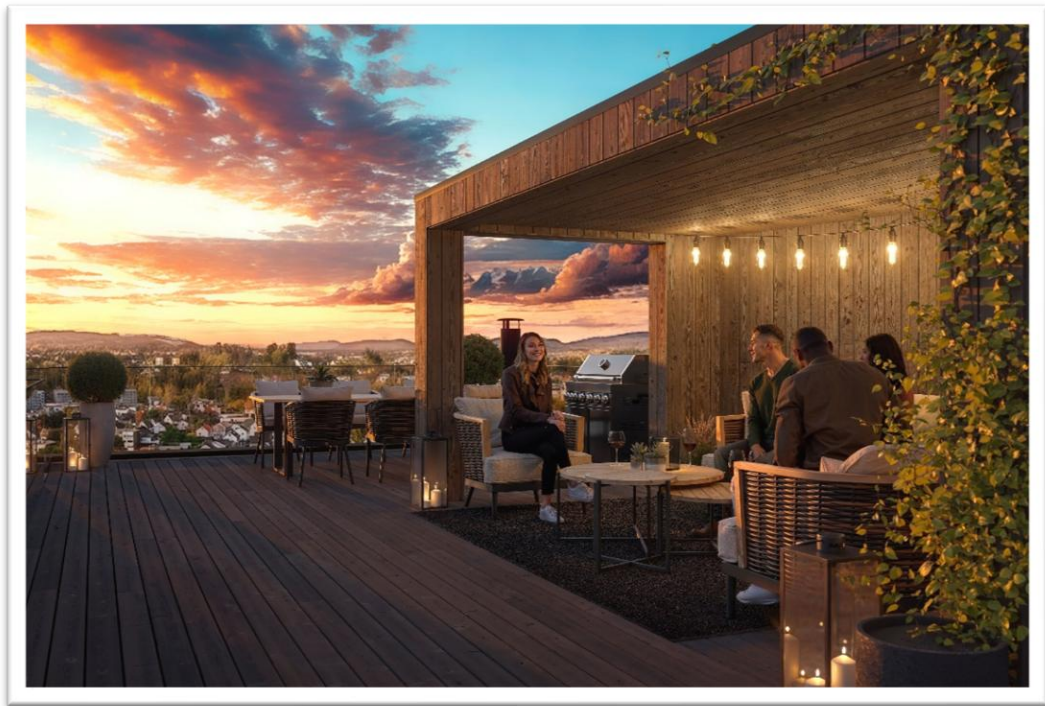
Kopi av legitimasjon må vedlegges ved innsending av budskjema (f.eks førerkort):

--	--

Innsending av bud: Arnegårdsbakken 20 AS, v/Steffen Fagerås, steffen@bareeiendom.no



Arnegårdsbakken



et prosjekt utviklet av



BareEiendom

7. mars 2025