



HØNENGATA
PANORAMA

TRINN 2



HØNENGATA
PANORAMA

GANSKE ENKELT ET ENKELT LIV





HØNENGATA
PANORAMA

INNHALDSFORTEGNELSE

En grønn oase	side	9
Arkitekten har ordet	side	10
Om prosjektet	side	15
Om leilighetene	side	18
Hønergata Panorama	side	21
Elvebyen Hønefoss	side	24
Nærområdet	side	26
Situasjonskart	side	28
Etasjeplaner	side	30
Plantegninger	side	32
Leveransebeskrivelse	side	42
Romskjema	side	44

MEGLERE

Ole Eirik Thunshelle, Eiendomsmegler
+47 90 76 92 75
oet@privatmegleren.no

Morten Liavaag, Eiendomsmegler
+47 95 04 98 50
ml@privatmegleren.no





Bildene er kun ment som illustrasjon og kan vise forhold som ikke samsvarer med den endelige leveransen.





Bildene er kun ment som illustrasjon og kan vise forhold som ikke samsvarer med den endelige leveransen.



En grønn og sentral oase

Hønengata Panorama er et nytt og spennende boligprosjekt med 50 selveierleiligheter med gode kvaliteter i ulike størrelser. Som en grønn oase ligger Hønengata Panorama sentralt i Hønefoss. De områdetilpassede byggene danner et parkmessig hageområde som blir intimt og koselig for beboerne. Samtidig ligger byen rett på utsiden av denne lille lungen nær sentrum, der alt av service og underholdningstilbud ligger og venter på å bli tatt i bruk!

Tomten ligger på en liten forhøyning og gir en følelse av å komme litt opp i terrenget med oversikt over landskapet rundt. Dette gir en upåklagelig utsikt med svært gode solforhold. Her får du leiligheter med generøse verandaer vendt mot sør og vest, enkelte leiligheter har store takterrasser.



Arkitektens ord

Grønt og luftig

Vi har gitt elementer som utsikt, luft og lys stor plass i utformingen av prosjektet. En viktig del av dette har vært å etablere gode utearealer både for privat og felles bruk. Det har vært et poeng med god avstand mellom de to byggene for å skape et attraktivt og skjermet felles uteområde. Beboerne i Høningata Panorama vil på den måten få en god opplevelse av grønne områder og godt med plass rundt seg.

Alle leiligheter får egne sør- og vestvendte balkonger. Enkelte av leilighetene i vestre bygning får store takterrasser.

- Prosjektet er utformet med en avtrapning fra nord mot sør slik at den høyeste delen ligger mot jernbanen. Det gir en god stedstilpassing til terreng og omkringliggende bebyggelse.
- Utsikt og gode lysforhold gir boligene god bokvalitet. Balkonger og terrasser er plassert og utformet med tanke på optimalt dagslys og gode utsiktsforhold.

Materialer og fargebruk er avstemt for å gi et harmonisk uttrykk både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Utformingen legger vekt på moderne formspråk, volumoppbygging som er stedstilpasset og et utomhusanlegg som innbyr til rekreasjon og uteaktivitet.

I hele planleggingsfasen har det vært viktig å tilrettelegge for en moderne boform med muligheten for å bo grønt og sentrumsnært. Dette blir helt nye boligbygg med nytenkende arkitektur og løsninger som er skapt for å gi høy bokvalitet til mennesker i alle aldre.

Vi har gitt elementer som utsikt, luft og lys stor plass i utformingen av prosjektet

Per Gunnar Rød Knudsen
Sivilarkitekt, STARK arkitekter



Bildene er kun ment som illustrasjon og kan vise forhold som ikke samsvarer med den endelige leveransen.





Bildene er kun ment som illustrasjon og kan vise forhold som ikke samsvarer med den endelige leveransen.





I Hønegata Panorama får du følelsen av å komme opp.

Prosjektets byggetrinn 1 får adressen Ullerålgata 54 og byggetrinn 2 får adressen Ullerålgata 52. Som beboer her blir du del av et solid prosjekt med mange gode kvaliteter. Dette er prosjektet for deg som ønsker nærhet til by og tilhørende sentrumsfunksjoner, samtidig som du får følelsen av luft og natur rundt deg når du er hjemme.

Leilighetene blir liggende på den gamle Shell-tomta, et sted de fleste lokalkjente har et forhold til.



Bildene er kun ment som illustrasjon og kan vise forhold som ikke samsvarer med den endelige leveransen.



Fra 0 til 100

Med utgangspunkt i tomtens attraktive beliggenhet og prosjektets mange kvaliteter, forventes det en god miks av beboere. Fra de som går fra enebolig til et nytt liv i leilighet til yngre par uten barn eller kanskje førstegangskjøpere som skal etablere seg på boligmarkedet. Småbarnsfamilier som ikke nødvendigvis ønsker å bo i rekkehus eller enebolig kan også finne sitt nye hjem i Hønengata Panorama. Med dette som utgangspunkt blir det muligheter for folk i alle aldersgrupper – forhåpentligvis fra 0 til 100 år!



God kvalitet på alle nivåer

Hønengata Panorama er et prosjekt med gjennomført god kvalitet på alle nivåer til en fornuftig pris. Prosjektet vil bestå av to bygg med til sammen 50 leiligheter fra cirka 60 til 120 kvadratmeter. Bygget mot vest (første byggetrinn) blir på fem etasjer og 26 leiligheter, mens bygget mot øst (andre byggetrinn) blir på tre etasjer og 24 leiligheter.

Ekstra store leiligheter

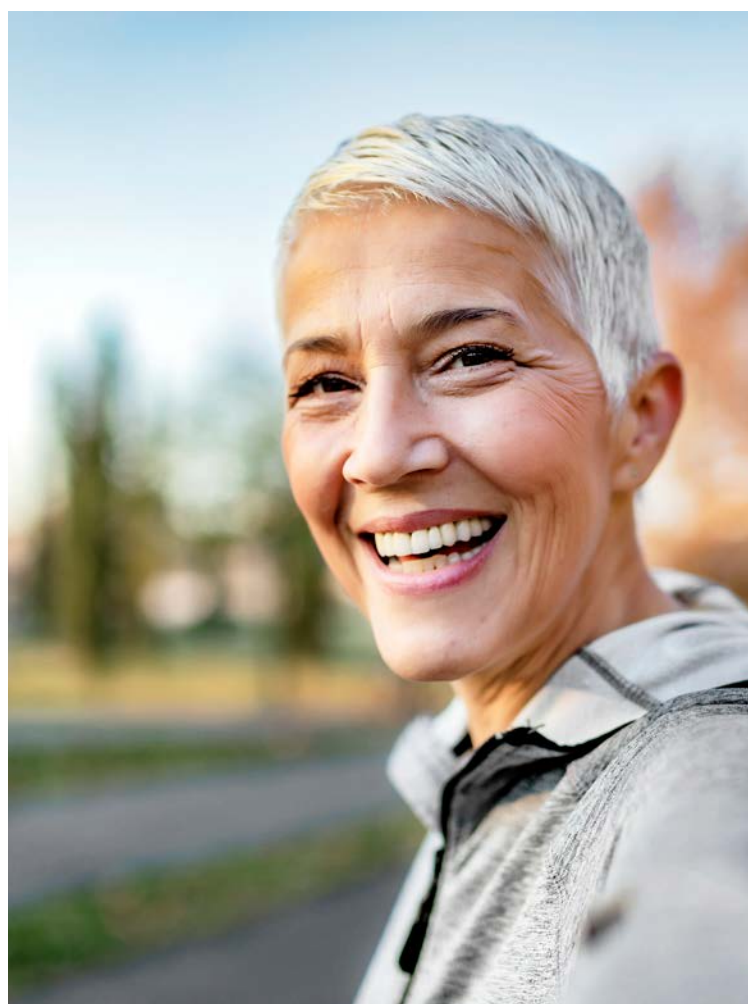
De største leilighetene får en egen leilighet i leiligheten som kan brukes som hybel eller utleiedel dersom man ønsker det. Både leilighet og

hybel/utleiedel får balkong. Det blir en slik stor leilighet i hver etasje av de to byggene, altså totalt åtte ekstra store leiligheter i prosjektet.

Den store leiligheten i hver etasje har en felles gang når man kommer ut av heisen i trapperommet, derfra er det én inngangsdør til hovedleiligheten og én til hybel. Størrelse på hovedleiligheten er på cirka 80 kvadratmeter, størrelse på hybel er cirka 40 kvadratmeter.



- 24 selveierleiligheter
- 60 til 120 m²
- 1-5 roms
- Balkonger på 11 m²
- Utleiemulighet
- Heis



Fra 1 til 4 soverom

Velg blant leiligheter med både ett, to, og tre soverom. Tar du med hybelen/utleiedelen i de største leilighetene kan du også velge leiligheter med fire soverom. Hybelen eller utleiedelen er perfekt om du ønsker ekstra plass til gjester, om tenåringer trenger et eget sted, om svigermor vil bo tett på resten av familien som en moderne form for generasjonsbolig eller om du ønsker å leie ut til studenter eller andre.

Leilighetene får gjennomarbeidede planløsninger med bevisste materialvalg og solide leveranser. Oppholdsrom får standard takhøyde.

Alle gulv får 1-stavs eikeparkett med hvitpigment. Bad får grå 60x60 cm terrazzo-flis og i nedsenket dusjsone leveres det 10x10 cm flis. Gang leveres med grå 60x60 cm terrazzo-flis og vaskerom 20x20 cm flis av grå utførelse. Det blir kjøkkenløsninger med et moderne og tidsriktig uttrykk, med integrerte hvitevarer, induksjonstopp og benkeplate i laminat, hvit betong. Bad og gang får belysning med innfelte downlights i tak. På bad blir det åpen dusjløsning med glassvegger og moderne baderomsinnredning. Prosjektet får vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra på bad som får varmekabler.



Bildene er kun ment som illustrasjon og kan vise forhold som ikke samsvarer med den endelige leveransen.

Hønengata Panorama

Utviklingen av området representerer en kraftig forskjønning og kvalitetsheving som vil gjøre hele området mer attraktivt for enda flere enn tidligere. Selv om det ikke er lange biten til sentrum og jernbanen går like ved, vil Hønengata Panorama bli liggende i et stille og forholdsvis rolig område. Det vil selvfølgelig bli bygget lekeplass og romslige uteområder for alle aldersgrupper. Alle støykrav vil også bli ivaretatt.





Bildene er kun ment som illustrasjon og kan vise forhold som ikke samsvarer med den endelige leveransen.





Elvebyen Hønefoss

Elvebyen Hønefoss er i rask og positiv utvikling. Hønefoss ligger i Ringerike kommune, omtrent 50 minutter med bil nord for Oslo. Hønengata Panorama ligger på nordsiden av byen med sentrum bare en spasertur unna. Byen har et rikt kulturliv og flere attraksjoner både for fastboende og besøkende. I sentrum finner du både et flott fossefall og en rekke små og trivelige kafeer og butikker, i tillegg til et stort kjøpesenter.

Med et aktivt og voksende kulturliv har byen mange muligheter for den som er glad i sang, dans eller teater, enten du vil være en del av de ulike miljøene eller vil oppleve tilbudene som publikummer. Hønefossrevyen må selvfølgelig nevnes, i tillegg til de mange musikalskolene. Kistefossmuseet med sin velkjente og populære skulpturpark og industrimuseum er også verdt et besøk.

Det er kort vei til natur og flotte rekreasjonsområder rundt hele Hønefoss. Området ellers har et godt og variert tilbud til de som

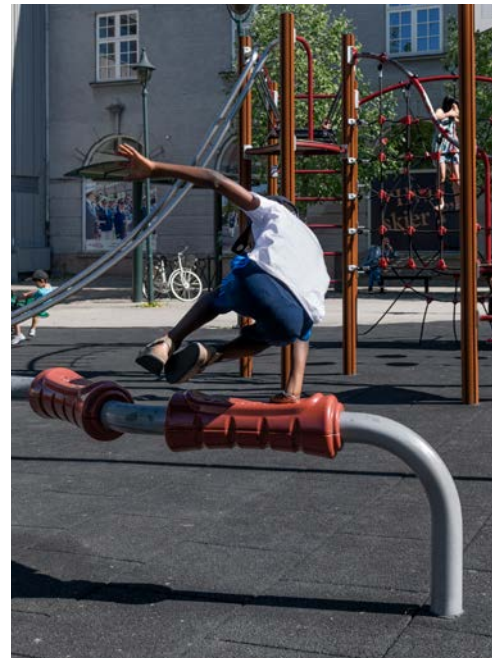
er glad i idrett. Er du interessert i ski, kan det være greit å vite at Ringkollen skiklubb tilbyr ulike aktiviteter innen skisport. På Ringkollen drøye 20 minutter fra sentrum finner du lysløype i tillegg til flotte omkringliggende turområder.

Campus Ringerike (Universitetet i Sørøst-Norge) med et yrende studentliv ligger kun 3 kilometer unna Hønefoss stasjon i sentrum av byen.











” *Hønefoss har et rikt kulturliv og mange attraksjoner*





Ut og reise?

	Oslo Gardermoen	58 min	
	Hønefoss stasjon	25 min	
	Regnorgården	2 min	

Gangavstand til det meste





Idrett

Ullerål skole, Ballbinge	8 min	
Sporty24	19 min	
HQ Helse	7 min	
Ringerikshallen	23 min	





Barnehager

Espira Bhg.	16 min	
Hov Bhg.	15 min	




Skoler

Hov Ungdomsskole	14 min	
Ullerål skole	9 min	




Universitet

Universitetet i Sørøst-Norge	9 min	
------------------------------	-------	---





Kirker

Ullerål kirke	10 min	
---------------	--------	---





Ladepunkt EL-bil

Asbjørnsensgate	6 min	
Torvgata	8 min	





Kultur og opplevelser

Gledeshuset	10 min	
Kino	16 min	




Helse

Hønefoss sykehjem	11 min	
Ringerike sykehus	9 min	









Jernbanestasjon

Hønefoss stasjon	5 min	
------------------	-------	---



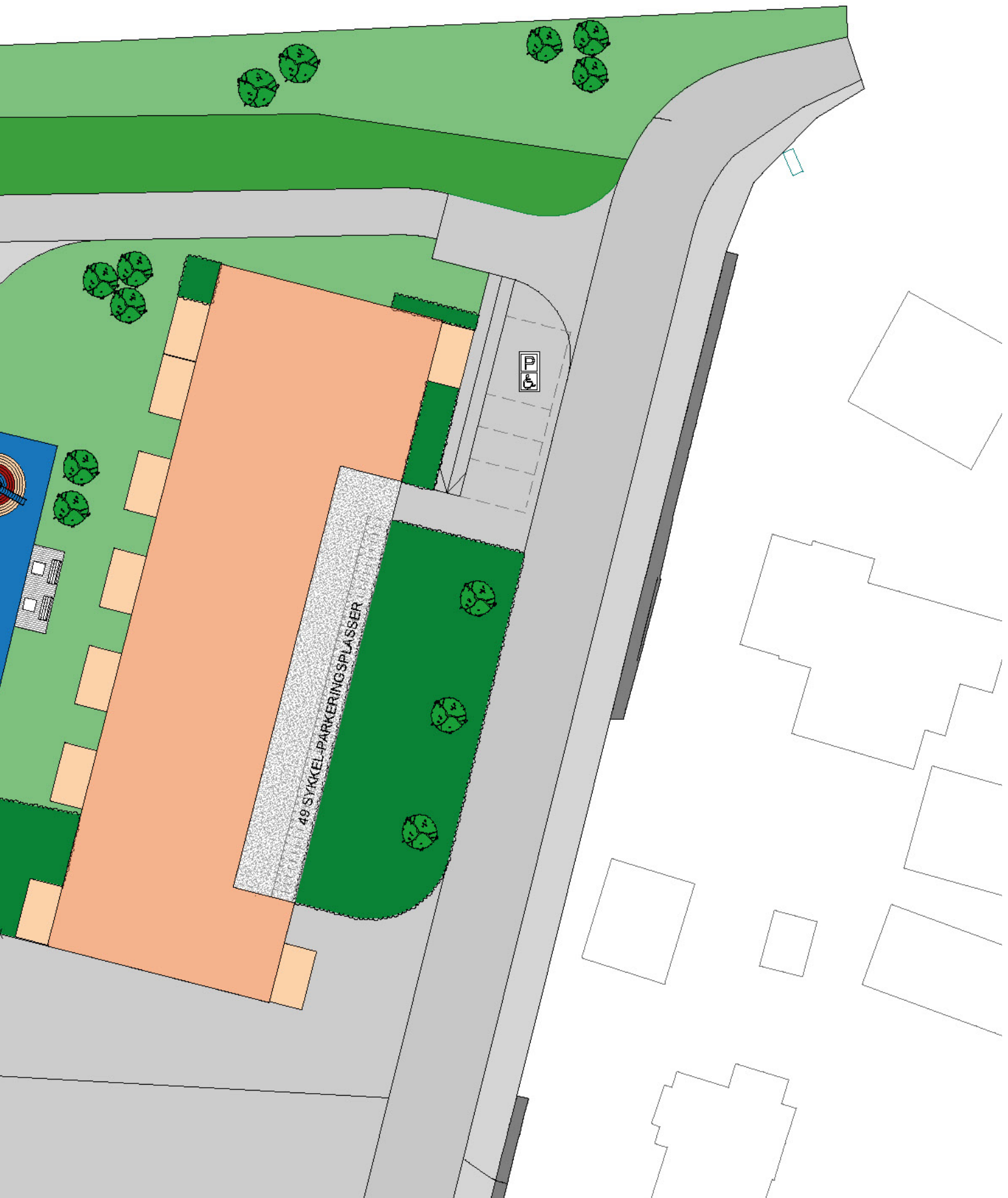
Shopping/tjenester

Kuben Senter	22 min	
Eiklisenteret	9 min	
Vitusapotek	3 min	
Vinmonopol	16 min	
Kiwi Hønegata	2 min	
Coop Mega	5 min	

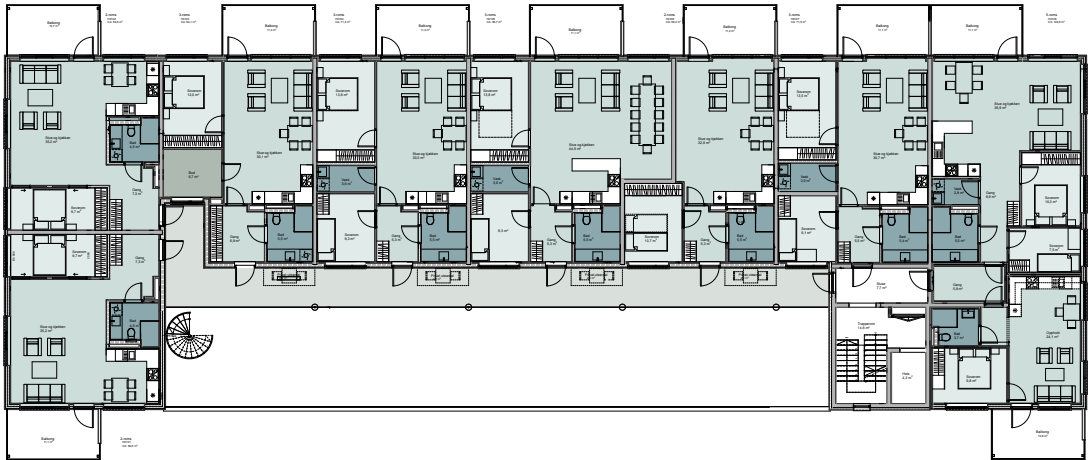


Situasjonsplan





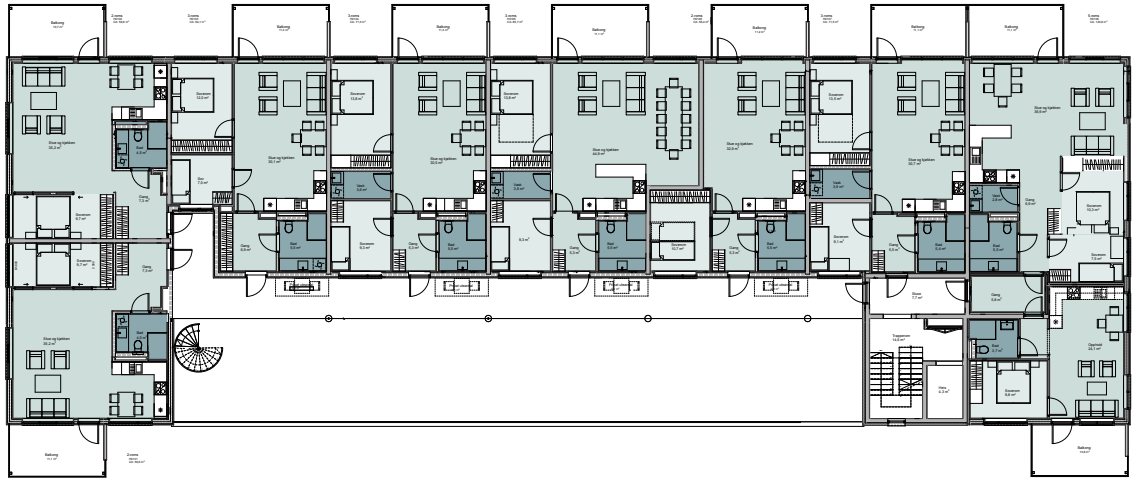
1



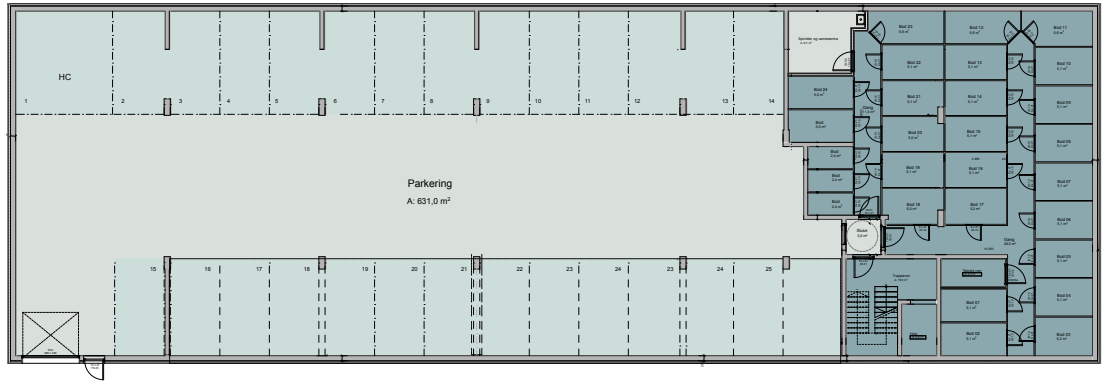
2



3

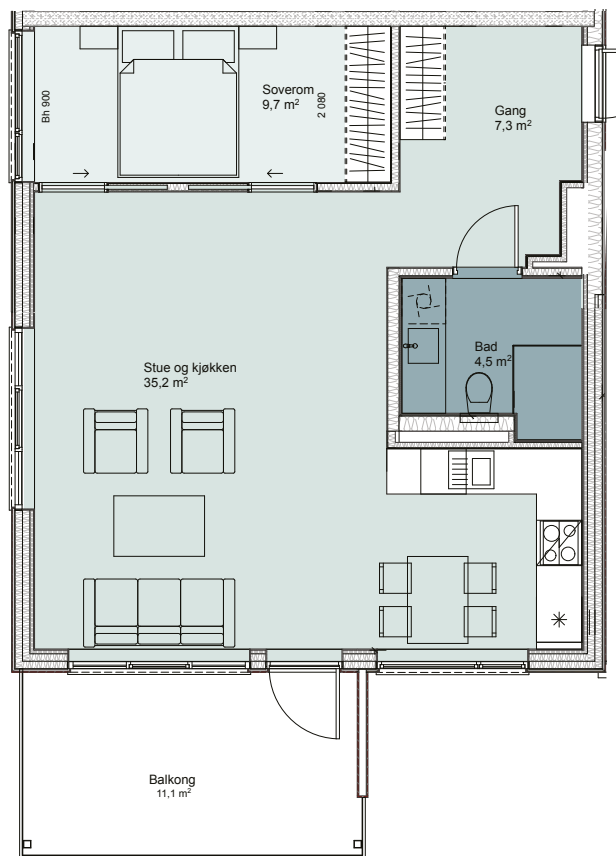


U



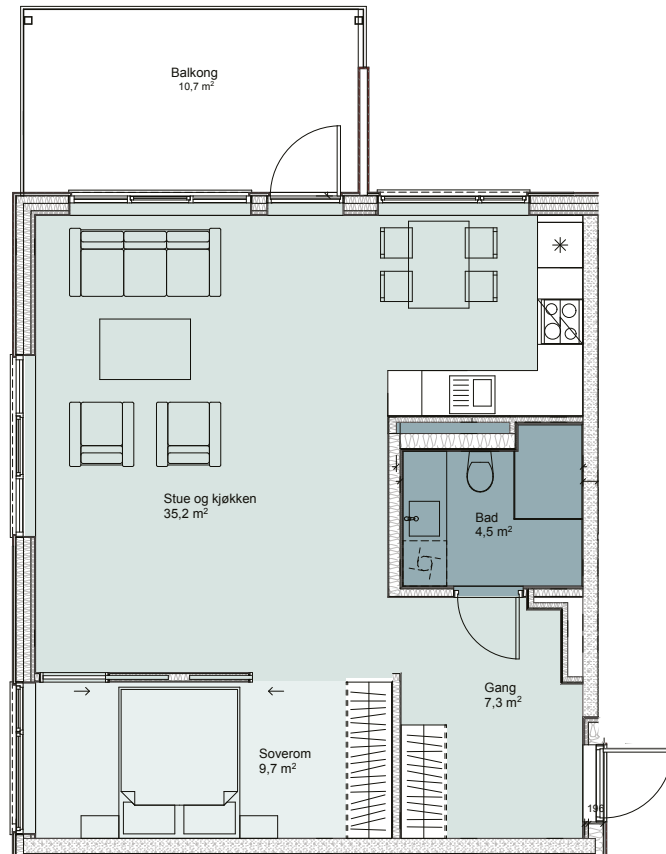
Leilighet H101 | H201 | H301

Etasje	1, 2 og 3
Antall rom	2
BRA	59 m ²
P-rom	59 m ²
Balkong	11 m ²



Leilighet H102 | H202 | H302

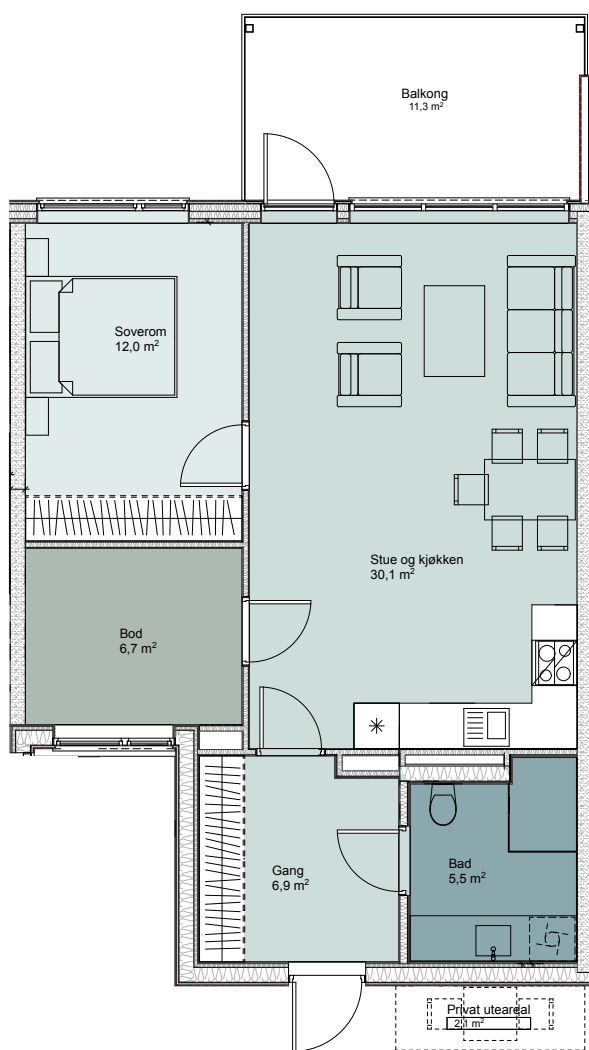
Etasje	1, 2 og 3
Antall rom	2
BRA	59 m ²
P-rom	59 m ²
Balkong	11 m ²



Leilighet H103 | H203 | H303

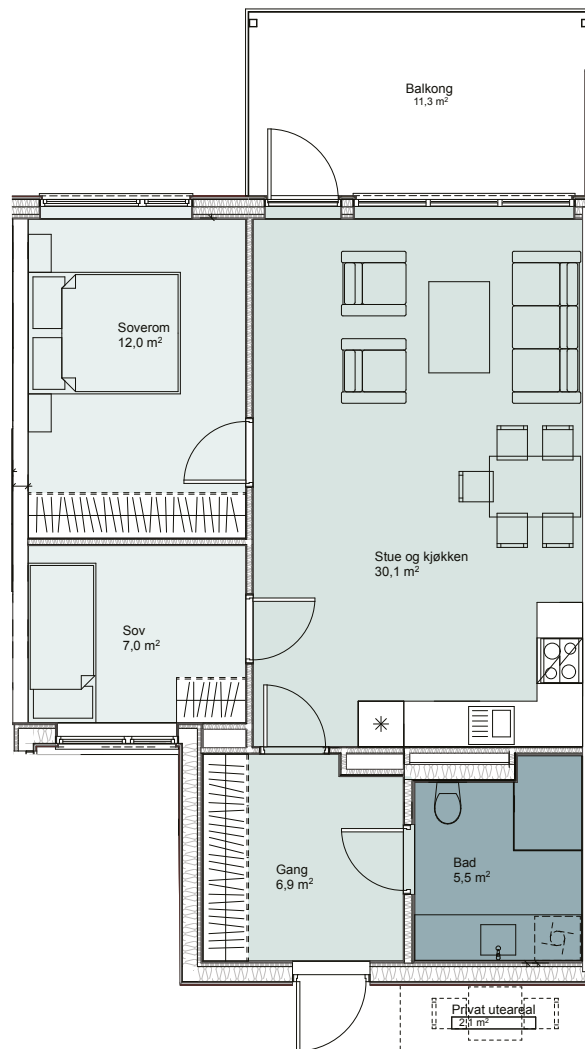
Leilighet: 103 og 203

Etasje	1 og 2
Antall rom	2
BRA	64 m ²
P-rom	57 m ²
S-rom	7 m ²
Balkong	11 m ²



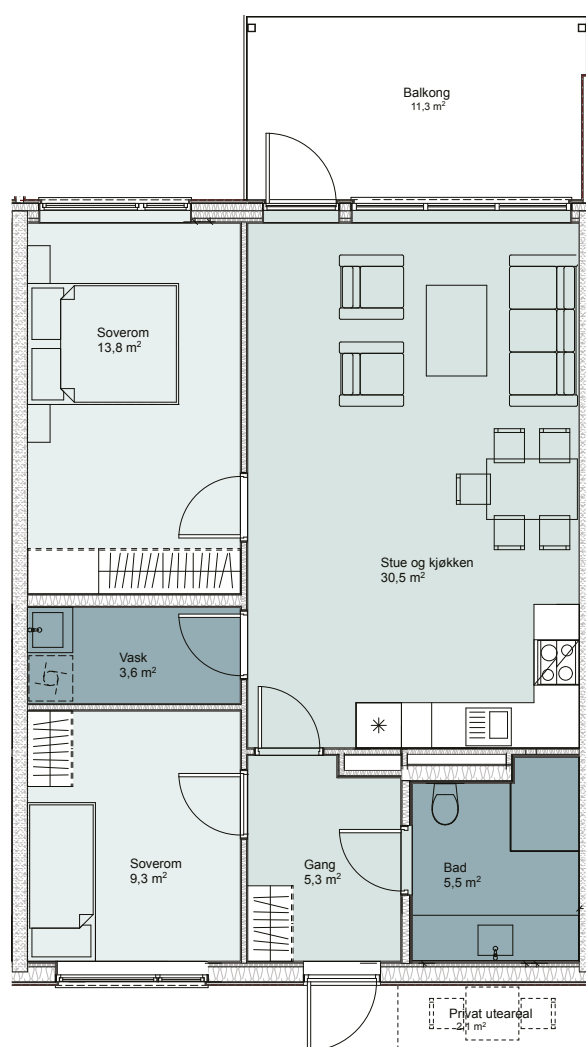
Leilighet: 303

Etasje	3
Antall rom	3
BRA	64 m ²
P-rom	64 m ²
Balkong	11 m ²



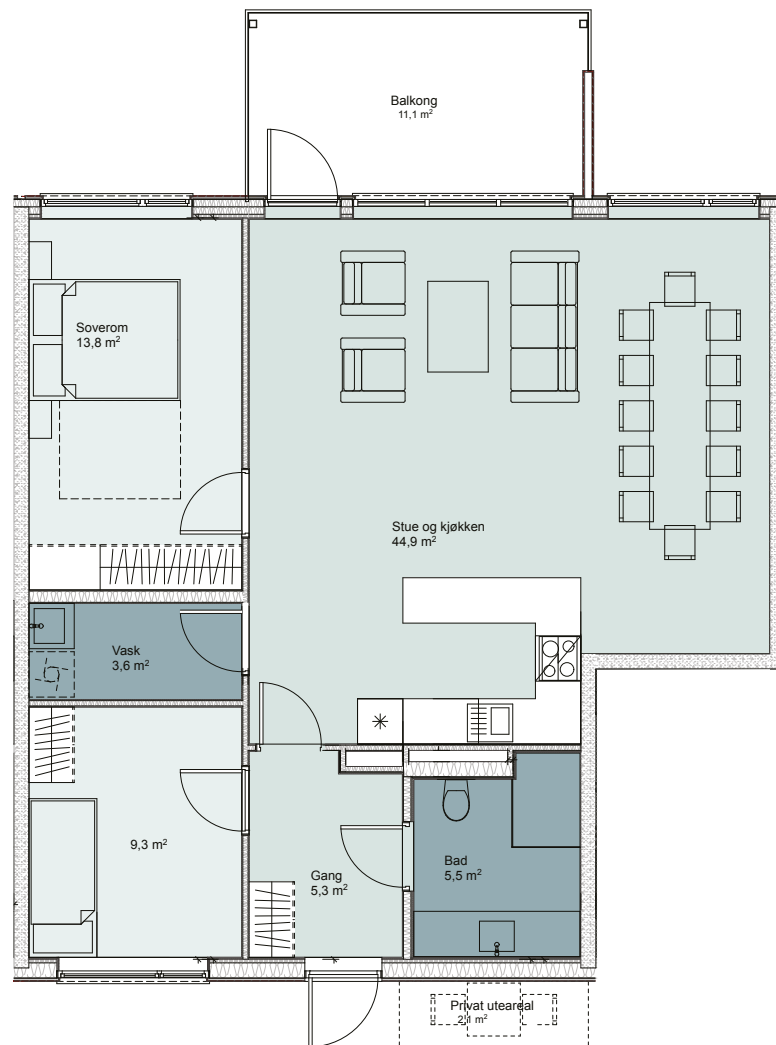
Leilighet H104 | H204 | H304

Etasje	1, 2 og 3
Antall rom	2
BRA	71 m ²
P-rom	71 m ²
Balkong	11 m ²



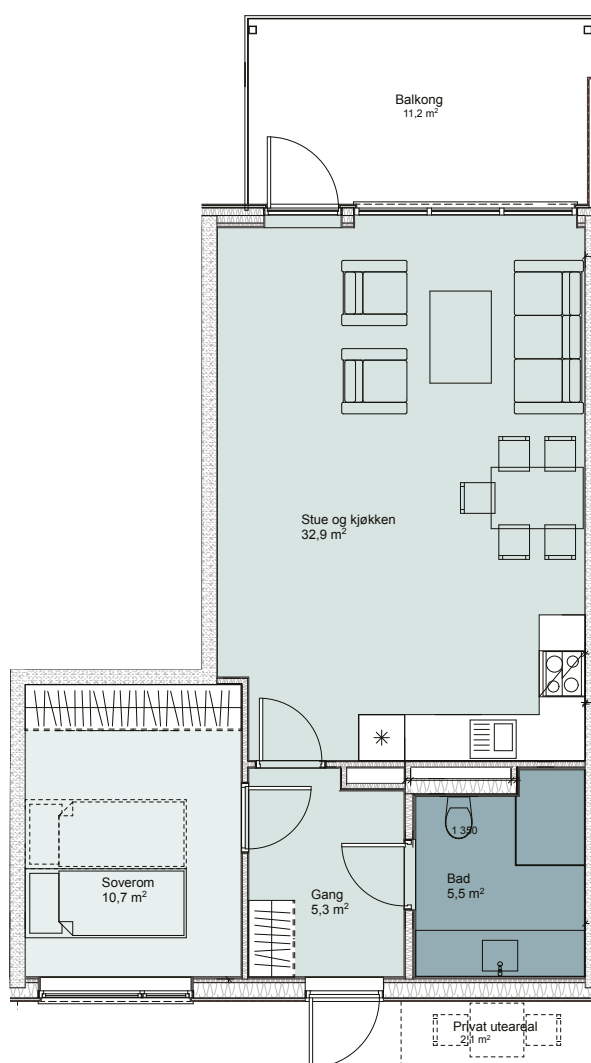
Leilighet H105 | H205 | H305

Etasje	1, 2 og 3
Antall rom	3
BRA	85 m ²
P-rom	85 m ²
Balkong	11 m ²



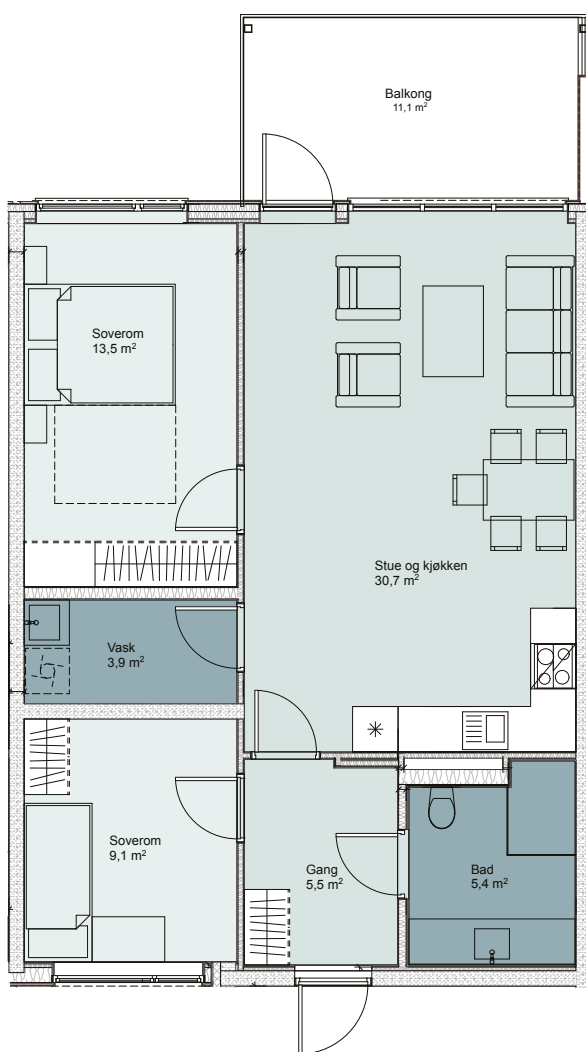
Leilighet H106 | H206 | H306

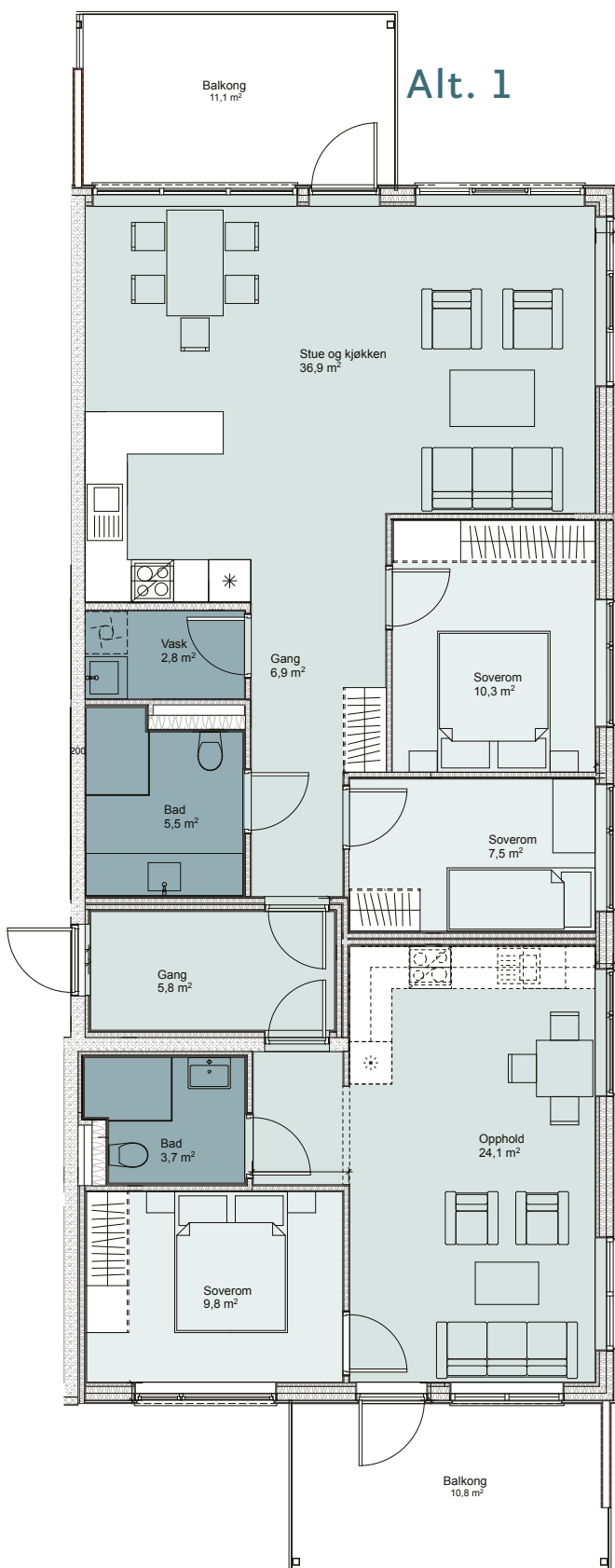
Etasje	1, 2 og 3
Antall rom	2
BRA	56 m ²
P-rom	56 m ²
Balkong	11 m ²



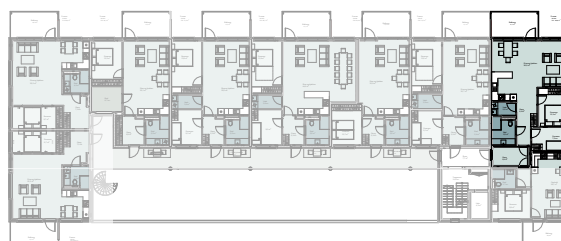
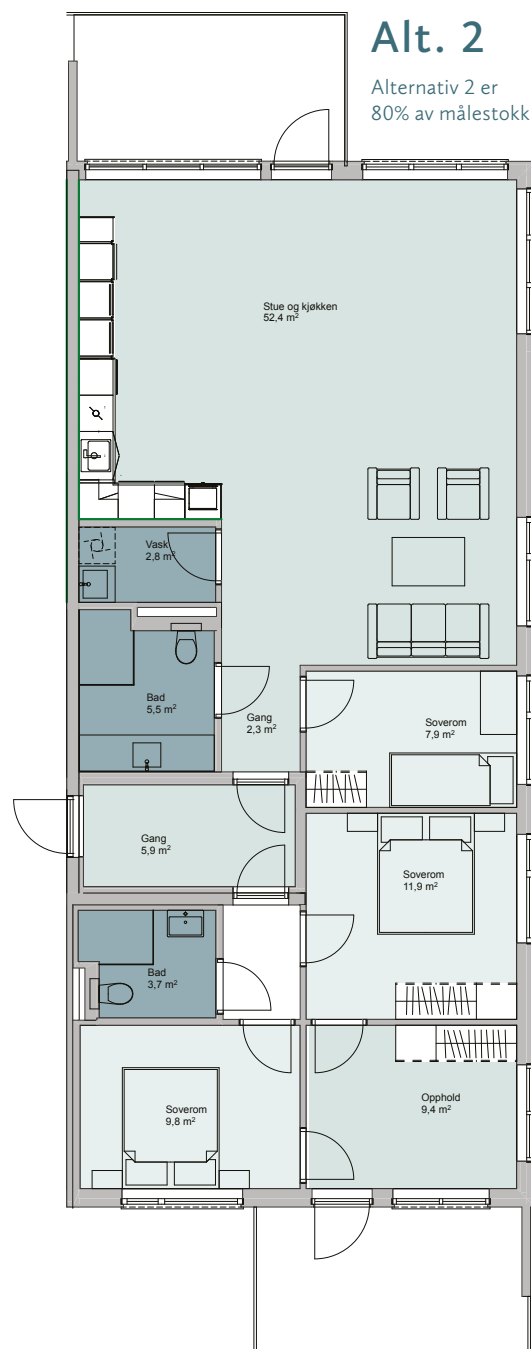
Leilighet H107 | H207 | H307

Etasje	1, 2 og 3
Antall rom	3
BRA	71 m ²
P-rom	71 m ²
Balkong	11 m ²





Etasje	3
Antall rom	5
BRA	120 m ²
P-rom	120 m ²
Balkong 1	11 m ²
Balkong 2	11 m ²



Leveransebeskrivelse

BYGGTEKNISK INFORMASJON

UTENDØRSARBEIDER

Fellesarealet opparbeides iht. prosjektets utomhusplan. Uteområdene består i hovedsak av plenområder, asfaltert gårdsplass, samt lekeplass og lav beplantning. Mot jernbanen og Hønengata etableres det støygerde.

YTTERVEGGER

Ytterveggene er bygget opp som isolerte bindingsverksvegger. Bærekonstruksjoner i stål og betong. Fasaden har kombinasjon av STO-puss og ferdigbehandlet kledning iht. fasadetegninger.

DEKKER

Etasjeskille leveres som en kombinasjon med prefabrikerte hulldekkelementer/betong. Dekkene bygges opp med gulvvarme og sparkel.

STØYTILTAK

Rådgivende lydkonsulent har gjennomført vurderinger av trafikkstøy. Støybegrensende tiltak forekommer i utsatte soner i form av støydempende vinduer og støygerde mot Hønengata og jernbanen.

INNERVEGGER

Innvendige vegger i leiligheter vil være kledd med sparklet og malte gipsplater. Enkelte leilighetskiller blir også utført med sparklet og malt betong. Det leveres ikke taklister, kun fuge i overgang mellom tak og vegg. På bad leveres det 60x60 hvit/lys grå matt keramisk flis. I fellesområder leveres malt gips og malt betong.

HIMLINGER

I leiligheter leveres det sparklet og malt hulldekker med spalter mellom elementene. Det etableres nedforet gipshimling i gang, bad og i områder med tekniske føringer. På vaskerom leveres det T-profil himling. Inspeksjonsluker forekommer i nedforede himlinger.

GULV

Leiligheter levers standard med en-stavs parkett ca 180 mm plank, hvitpigmentert eik. På bad leveres flislagte gulv med 60x60 grå "terrazzo flis" keramisk flis. I nedsenket dusjsone leveres det 10x10 cm flis. I entre leveres flislagte gulv med 60x60 grå "terrazzo flis" keramisk flis. På vaskerom levers det 20 cm*20 cm fliser av grå utførelse.

VINDUER

Vinduer leveres innvendig malt karm og utvendig kledd med lakkert aluminium. Det leveres en kombinasjon av fastkarm og åpningsbare vinduer.

DØRER

Innvendige dører leveres i hvit glatt utførelse. Pakning på innvendige karmmer. Dørvidere i børstet stål.

Inngangsdører leveres som brann/lyddør i glatt, malt utførelse.

Leverandør er ikke klart ved salgsstart. Ytterdører fra fellesområder leveres i stål/glass/aluminiumsutførelse.

Balkongdører leveres innvendig malt og utvendig kledd med lakkert aluminium.

KJØKKENINNREDNING

Leiligheten tilbys med kjøkkeninnredning fra anerkjent leverandør (det er ikke valgt leverandør ved salgsstart). Kjøkken levers komplett med integrert kjøøl/frys, oppvaskmaskin og innbyggingskomfyr med induksjonstopp.

Det leveres glatte fronter i grå utførelse med demping på skap og skuffer. Underlimt vask i rustfritt stål. Laminat benkeplate type «hvit betong». Led lyslist under overskap. Grep i skywalker stål eller tilsvarende. Det vil være anledning for kjøpere å endre og tilpasse kjøkkenet etter egne ønsker/behov innenfor leverandørens sortiment med de tekniske begrensningene som evt, vil gjelde for det aktuelle kjøkken. Evt. tilleggskostnader utover pris for spesifisert kjøkken dekkes av kjøper.

BADEROM

Bad leveres med flislagte gulv og vegger. Varmekabler i gulv på bad. Malt gipshimling med downlights. Det leveres vegghengt toalett. Dusjvegger leveres i herdet glass med nedsenk i dusjsonen. Baderoms innredning ca 100/120 cm bredde i hvit utførelse med skuffer, samt speilskap over vask. Det vil være anledning for kjøpere å endre og tilpasse baderoms innredning etter egne ønsker/behov innenfor leverandørens sortiment med de tekniske begrensningene som evt, vil gjelde for den aktuelle innredningen. Tilleggskostnader utover pris for spesifisert baderoms innredning dekkes av kjøper.

GARDEROBE

Garderobeskap leveres i hvit glatt utførelse med hylle/garderobestang. Det leveres standard 1 meter garderobeskap pr. sengeplass. Tilleggskostnader for valg av skyvedørsgarderobe dekkes av kjøper.

BOD

Boder til leiligheten er plassert i kjeller. Bod er på ca 5 m². Gulv leveres med epoxymling. Vegger i stål/netting.

PARKERING

Ved kjøp av innvendig parkeringsplass, er p-plasser etablert i underetasjen. P-plass levers som standard, med 2,4 meters bredde.

MALEARBEIDER

Malte vegger og himlinger leveres i hvit utførelse. Fondvegger leveres Veggtype 1_beige S 3005-Y50R og Veggtype 2_blggrønn S 3005-B80G. Foringer, dører og lister leveres fabrikkmalt i hvit utførelse. Synlig spikring i listverk.

TERRASSER/BALKONGER

Balkonger leveres i prefabrikerte betongelementer med tremmegulv av 28x120 MøreRoyal terrassebord. Kledning på undersiden av balkong/svalganger leveres som ubehandlet betong. Rekkverk leveres med klart glass og nedre del i foliert. Aluminium/stål håndløper. Svalganger leveres i prefabrikkert betong.

TRAPPER OG INNGANGSPARTI

Leilighetene har felles inngangsparti fra plan 1, alternativt via heis eller trappesjakt fra parkeringskjeller. Trapper leveres med fliser. Vegger og himlinger i sparklet og malt utførelse. Heis med adkomst til alle plan.

BRANNVERN

Bygget blir levert med heldekkende brannalarmanlegg med direkte varsling til brannvesen. Det monteres også automatisk slukkeanlegg (sprinkel) i hele bygget. Det vil være synlige sprinkelhoder i alle rom der disse skal leveres. Grunnet fremføring av sprinkel kan det forekomme innkassinger i leilighetene.

VENTILASJONSANLEGG

Alle leiligheter leveres med eget balansert ventilasjonsanlegg. Aggregatet blir montert i himling i gang. Det må påregnes inspeksjonsluker i himling for anlegget. Inntak og avkast av luft i yttervegger. Kjøkkenventilatorer tilkobles ventilasjonsanlegget. Ved bruk vil større deler av avtrekksluften gå via ventilator. Noen leiligheter kan evt. bli utstyrt med kullfilterventilator.

OPPVARMING/VARMTVANN

Bygget er tilknyttet miljøvennlig fjernvarmeanlegg som vil levere både vann til oppvarming og varmt forbruksvann til leilighetene. Det må påregnes fordeler skap og inspeksjonsluker i vegg/himling for anlegget. Leilighetene vil bli oppvarmet med vannbåren gulvvarme i alle rom i leiligheten. Baderom og vaskerom leveres med elektriske varmekabler. Det leveres én felles måler for varmtvann til oppvarming og varmt forbruksvann til boligene. Kostnad fordeles i.h.t. eierbrøk som angis i vedtekter.

VANN OG AVLØP

- Bygget leveres med avløpsstammer lagt i tekniske sjakter i tilknytning til bad og kjøkken. Det vil kunne forekomme behov for innkassinger for føringsveier eller nedsenkede himlinger.
- Det må påregnes inspeksjonsluker i vegg/himling for anlegget.

- Felles vannmåler for boligdelen der forbruk fordeles etter eierbrøk som angitt i vedtekten.
- Det vil leveres vannuttak til utvendige fellesområder.
- Sluk for overvann leveres etter behov.

ELKRAFT

FORDELING

Sikringsskap i hver leilighet med jordfeilbryter på alle kurser. Leveranse av elektropunkter i.h.t. forskrifter.

BELYSNING

I leiligheter leveres downlights i gipshimling i gang og bad. I soverom, kjøkken/stue leveres stikk i vegg v/tak koblet mot bryter. Under overskap på kjøkken leveres LED lyslist koblet mot bryter. I forbindelse med baderoms innredning leveres det speilskap med belysning.

PORTTELEFON

Det leveres porttelefon med video/kamera. Betjeningspanel ved respektive inngang og svarapparat med skjerm i hver leilighet koblet mot inngangsdør. I tillegg ringeknapp ved inngangsdør til hver enkelt leilighet.

LÅSSYSTEM

Det leveres 3 stk. systemnøkler som går til inngangsdør, fellesområder og hovedinngang. Til garasjeport leveres en stk. port åpner. Her kan det også benyttes nøkkelbryter ved port.

TV/BREDBÅND

Det leveres fibertilknytning fra Telenor til hver enkelt leilighet. Det medfølger trådløs bredbåndsruter og digital TV-dekoder. Det legges opp ett uttak for TV/bredbånd i hver leilighet. Flere uttak kan leveres som tilvalg. Som tilleggsutstyr kan det leveres trådløs overføringsenhet fra sentral til TV-dekoder slik at TV kan plasseres uavhengig av TV-uttaket. Se salgsinformasjon for estimerte abonnementskostnader. Det vil være anledning for den enkelte kjøper å selv utvide TV-kanaler/bredbåndshastighet. Dette avtales direkte med Telenor

HEIS

Det leveres ny bære heis med rustfri front, inndekninger/karmer, betjeningstablå og dørblad i.h.t. krav og forskrifter. Heisen betjener hver etasje fra kjeller til 3 etg.

POSTKASSER

Det leveres postkassestativ ved hovedinngang.

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	INNREDNING	DIVERSE
Kjøkken	14 mm en-stav parkett. Fotlist tilsvarende gulv.	Sparklet og malt.	Sparklet og malt betong.	Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og int. hvitevarer. Innebygget stekeovn.	LED belysning under overskap.
Vaske-rom	20 cm x 20 cm grå keramisk flis. Sokkelflis.	Malt gips med våtromsmaling.	T-profil himling. Type A-kant.	Intra utslagsvask.	
Soverom	14 mm en-stav parkett. Fotlist tilsvarende gulv.	Sparklet og malt.	Sparklet og malt betong.	1 lm. skap pr. sengeplass.	
Stue	14 mm en-stav parkett. Fotlist tilsvarende gulv.	Sparklet og malt.	Sparklet og malt betong.		
Baderom	60x60 grå "terrazzo flis" keramisk flis. I nedsenket dusjsone leveres det 10x10 cm flis. Alternativt mosaikk flis.	60 cm x 60 cm hvit/lys grå matt keramisk flis	Sparklet og malt.	100/120 cm baderomsinnredning fra anerkjent leverandør. Speilskap over vask.	Dusjvegger i herdet glass.
Balkong/ Terr.	28mmx120mm Møre royal terrassebord.	Rekkverk leveres med klart glass og nedre del foliert. Aluminium/stål håndløper.	Ubehandlet betong.		Utestikk og utebelysning på vegg.
Entre/ Gang	60x60 grå "terrazzo flis" keramisk flis. Sokkelflis	Sparklet og malt.	Sparklet og malt.		



