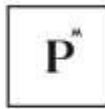




HØNENGATA 59 - TRINN 2

PRIVATMEGLEREN



PRIVATMEGLEREN

SALGSINFORMASJON HØNENGATA PANORAMA – TRINN 2

Selger

Hønengt. 59 AS
Organisasjonsnummer: 997940296
Adresse: Loe bruk 16, 3300 Hokksund
Hjemmelshaver er: Hønengt. 59 AS

Megler

Privatmegleren Drammen
Adresse: Nedre Storgate 19, 3015 Drammen
Postadresse: Nedre Torggate 20, 3015 Drammen
Tlf. 4000 2328

Meglers oppdragsnummer: 83-21-9013

Oppdragsansvarlig

Morten Liavaag
Tlf. 950 49 850
Epost: morten.liavaag@privatmegleren.no

Eiendommen

Prosjektets byggetrinn 1 får adressen Ullerålgata 54 og byggetrinn 2 får adressen Ullerålgata 52 i Ringerike kommune. Eiendommens matrikkelnummer er gnr. 317 bnr. 200. Tomtens størrelse utgjør 6 462 kvm. Trinn 1 består av 26 selveierleiligheter. Trinn 2 består av 24 selveierleiligheter.

Eier-og organisasjonsform

Eiendommen blir søkt seksjonert og selger vil tildele leilighetene seksjonsnummer og evt. tilleggsdel. Endelig fastsettelse av seksjonering, herunder organisering av uteareal er ikke avklart med kommunen, og selger står fritt til å avgjøre om utearealer skal oppmåles og legges som tilleggsareal til hver seksjon, eller om det skal vedtektsfestes med utomhusplan midlertidige eksklusive bruksretter til hver seksjon.

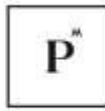
Eiendomstype: Selveierleilighet
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Fellestomt

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass til enkelte leiligheter. Se prisliste for oversikt.

Forretningsfører

Utbygger vil engasjere forretningsfører før overtagelse, og står fritt til å velge dette.



PRIVATMEGLEREN

Fellesutgifter

Månedlig driftskostnader til dekning av sameiets driftsutgifter som bygningsforsikring, renovasjon, diverse vedlikehold, strøm i fellesområder, trappevask, brøyting/strøing etc. Estimerte fellesutgifter utgjør ca. kr. 35,- pr kvm pr mnd.

Fellesutgiftene er kun et estimat da de aktuelle avtalene på dette tidspunkt ikke er inngått og endelig kostnad vil bli utarbeidet av forretningsfører.

Det vil i tillegg påløpe kostnader til:

TV/internett ca. kr. 500,- pr. mnd. pr. boenhet. (Dersom kjøper ønsker TV abonnement).

Det må påberegnes kostnader til strøm og innboforsikring.

Kommunale avgifter:

Det vil installeres vannmåler i hver bolig og kostnad avhenger av forbruk og fastledd. Dette vil komme i tillegg. Endelige kommunale avgifter er ikke fastsatt da de beror på forbruk og type abonnement.

Ringerike kommune praktiserer eiendomsskatt.

For mer informasjon se kommunens hjemmeside:

<https://www.ringerike.kommune.no/innhold/okonomi/eiendomsskatt/>

Ligningsverdi

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistret bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi.

Forsikring

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdato vil sameie tegne fullverdifsikring. Innbo forsikring må tegnes av beboer.

Arealer

Se vedlagte tegninger.

Bruksarealet (BRA) er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger, inkludert innvendige vegger, samt overbygd parkering/garasje /sportsbod. BRA = P-ROM + S-ROM.

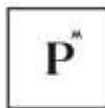
Primære rom (P-ROM) er det samlede nettoarealet av primære rom som stue, kjøkken, soverom, bad og entré inkludert sjakter og innvendige vegger/ trapperom.

Sekundære rom (S-ROM) er rom og areal som ikke er beregnet til varig opphold.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor rommets omsluttete vegger.

Det kan forekomme mindre avvik mellom målsatte byggetegninger, tegninger i prospekt og bygningens faktiske mål.

Tegningene i prospektet og målsatte byggetegninger bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling som følge av at avvik kan forekomme. Det leveres to sett plantegninger, ett med forslag til møblering samt ett som viser faktisk leveranse.



PRIVATMEGLEREN

Arealfordeling

H101 – H201 – H301

BRA: 59 kvm

P-rom: 59 kvm

P-rom inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad og 1 soverom

Balkong: 11 kvm

H102 – H202 – H302

BRA: 59 kvm

P-rom: 59 kvm

P-rom inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad og 1 soverom

Balkong: 11 kvm

H103 – H203 – H303

BRA: 64 kvm

P-rom: 57 kvm

S-rom: 7 kvm

(H103 og H203) P-rom inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad og 1 soverom

(H103 og H203) S-rom inneholder: Bod

(H303) P-rom inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom

Balkong: 11 kvm

H104 – H204 – H304

BRA: 71 kvm

P-rom: 71 kvm

P-rom inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom

Balkong: 11 kvm

H105 – H205 – H305

BRA: 85 kvm

P-rom: 85 kvm

P-rom inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom

Balkong: 11 kvm

H106 – H206 – H306

BRA: 56 kvm

P-rom: 56 kvm

P-rom inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad og 1 soverom

Balkong: 11 kvm

H107 – H207 – H307

BRA: 71 kvm

P-rom: 71 kvm

P-rom inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom

Balkong: 11 kvm

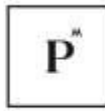
H108 – H208 – H308

BRA: 120 kvm

P-rom: 120 kvm

Alternativ 1 - P-rom inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom

Hybel inneholder: Gang, oppholdsrom, bad og 1 soverom



PRIVATMEGLEREN

Alternativ 2: P-rom inneholder: Gang, 3 soverom, 2 bad, vaskerom, oppholdsrom, stue og kjøkken.
Balkong x2: 11 kvm x2

Betalingsbetingelser

Gyldig finansiering må foreligge ved budgivning og er en forutsetning for aksept av bud. Ved manglene finansieringsbevis ved kjøp gjennom selskap/AS vil kredittvurdering foretas. Selger står fritt til etter egen vurdering å akseptere/avslå et hvert bud basert på kredittvurdering.

Det er videre avtalt 10% av kjøpesummen i forskudd ved kontraktsinngåelse, kjøpere som defineres som profesjonelle er kravet til forskudd 20%.

Delinnbetaling(er) fra kjøper forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12. Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen.

Hovedoppgjør (rest kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto fem virkedager før overtakelse.

Eventuelle tilvalg vil faktureres direkte fra entreprenør. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og byggestart og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Omkostninger

Dokumentavgift til staten, 2,5% av leilighetens andel av tomteverdi ved tinglysningstidspunkt.

Gebyr for tinglysning av skjøte kr. 585,-.

Tinglysningsgebyr for pantobligasjon kr. 585,-.

Pantattest kr. 199,50,-

Etableringsgebyr til utbygger for opprettelse, seksjonering etc. av sameiet kr. 5 000,-.

Ferdigstillelse/overtakelse

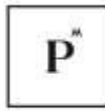
Estimert ferdigstillelse er ca. 2. kvartal 2023. Dette basert på byggestart ca 2.kvartal 2022 forutsatt tilstrekkelig salg. En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes og kjøper ikke overtar. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger en tid etter overtakelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av utomhusareal. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtakelsen.

Utomhusareal

Utomhusareal omkringliggende trinn 1 vil ferdigstilles i forbindelse med trinn 1, dog må det påberegnes at utomhusområder tilknyttet trinn 2 og områder som eventuelt vil være utsatt i forbindelse med byggeprosessen ikke vil være ferdigstilt før overlevering av trinn 2.



PRIVATMEGLEREN

Regulering

Kommuneplan/Kommunedelplan

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

Boligbebyggelse – framtidig. Kommuneplan (5.9.2019)

Krav til vedrørende infrastruktur. Kommuneplan (5.9.2019)

Eiendommen ligger i et regulert område:

Planid: 3007 410

Plannavn: Høengata Panorama (7.11.2019)

Reguleringsformål: Parkeringsplasser

Planid: 3007 410

Plannavn: Høengata Panorama (7.11.2019)

Reguleringsformål: Renovasjonsanlegg

Planid: 3007 410

Plannavn: Høengata Panorama (7.11.2019)

Reguleringsformål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Planid: 3007 410

Plannavn: Høengata Panorama (7.11.2019)

Reguleringsformål: Annet uteoppholdsareal (Annet uteopphold)

Planid: 3007 410

Reguleringsformål: Høengata Panorama (7.11.2019)

Reguleringsformål: Kjøreveg

Planid: 3007 410

Plannavn: Høengata Panorama (7.11.2019)

Reguleringsformål: Lekeplass

Planid: 3007 410

Plannavn: Høengata Panorama (7.11.2019)

Reguleringsformål: Turvei

Bebyggelsesplan:

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

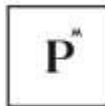
Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et områdes som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.



PRIVATMEGLEREN

Servitutter/rettigheter

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Eiendommen vil være fri for økonomiske heftelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til realsameiet eller naboforhold.

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 megler 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.

Dagboknr.: 5002

Best. Om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Ringerike kommune

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Dagboknr.: 235653

Erklæring/avtale

Rettighetshaver: NORSKE SHELL AS

Org.nr: 914807077

Det skal ikke lagres, omsettes eller reklameres for oljeprodukter fra andre leverandører.

Med flere bestemmelser

Servituttene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av vedlagt kjøpekontrakt og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er et vedlegg til denne salgsoppgave.

Avbestilling

Kapittel VI i Bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper.

Adgang til utleie

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 22. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

Odel/konsesjon

Det er ingen odel eller konsesjon.



PRIVATMEGLEREN

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.

Priser

Boligprisene fremgår av prislister. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte enheter.

Tilvalg og endringer

Avhengig av byggarbeidenes fremdrift, kan den enkelte kjøper få mulighet til å variere standarden på sin bolig. Kjøper vil motta informasjon om mulige tilvalg etter kontraktinngåelse. 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 byggarbeidene. Selger/entreprenør er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger.

Konferer megler for nærmere informasjon.

Bustadoppføringsloven

Handelen reguleres av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr. 43. For kjøpere som ikke måtte være forbrukere tar selger forbehold om å inngå kjøpekontrakter som avviker fra Bustadoppføringsloven. Selger har tatt forbehold om at igangsettingstillatelse er mottatt fra kommunen og at styret vedtar byggestart. Inntil dette forbeholdet løftes, gjøres det oppmerksom på at utbyggers plikt til å stille garanti utsettes tilsvarende, jfr Bustadoppføringslova §12, 2. ledd.

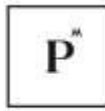
§ 47 Forskotsbetaling. Boligene selges i henhold til Lov om bustadoppføring, og selger plikter å stille §12 garanti (bankgaranti) på 3% av kjøpesum i bygge i byggetiden og 5% av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper. Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Selger kan likevel motta hele eller deler av kjøpesum før overtagelse og tinglyst skjøte mot å stille tilsvarende selvskyldnergaranti fra godkjent finansinstitusjon. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

Lov om eierseksjoner

For eierseksjoner gjelder lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65. Lovens § 23: Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

Lov om hvitvasking

Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. av 6. mars 2009.



PRIVATMEGLEREN

Forbehold

Alle opplysninger er gitt med forbehold om selgers rett til endringer av leveransen. Eventuelle endringer skal ikke forringe den generelle standard. Mindre endringer og arealavvik i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og endelig behandling i Lier kommune, samt gjennomføring av byggesaken må påregnes.

Beskrivelsen for boligene gjelder som selgers forpliktende leveranse, dog må kjøper akseptere at selger har rett til å foreta mindre endringer fra denne som selger finner hensiktsmessige, nødvendige eller som en konsekvens av pålegg fra myndighetene, uten at dette skal forringe den generelle standard.

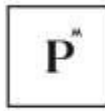
Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, 3D illustrasjoner, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektonisk detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innrednings-løsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen.

Selger kan kansellere inngått kjøpekontrakt senest 31.12.2022 dersom ikke selgers styre har besluttet byggstart. Videre kan selger kansellere dersom tilfredstillende salg på 50% av prosjektet ikke er oppnådd, igangsettelsestillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen ikke gis innen samme frist. Selger skal skriftlig meddele kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig. Dersom kansellering ikke har skjedd innen 31.12.2022 kl. 23:59, anses forbeholdene bortfalt og kjøpekontrakten er dermed endelig. Kansellering anses skjedd på det tidspunkt selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får kjøper tilbakebetalt evt. innbetalt kjøpesum inkludert renter. For øvrig kan ikke kjøper fremme krav mot selger som følge av kanselleringen. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelse som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Alle illustrasjoner, 3D perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall boliger. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning.



PRIVATMEGLEREN

Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt og budskjema/ midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers standard kjøpekontrakt forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i budskjema/midlertidig kjøpekontrakt. Ved eventuell endring i eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 25 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør.

Videresalg av denne kontraktsposisjon aksepteres på følgende vilkår:

Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstilling, plikter den nye kjøperen å tre inn i

alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg, dersom han på overtagelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Det anbefales at Privatmegleren Drammen v/Morten Liavaag forestår videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 50.000,- til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger. Overdragelsen av Kjøpekontrakten skal godkjennes av Selger og kan bare avslås med saklig grunn. Det er en forutsetning for videresalg at Selgers transportkontrakt benyttes. Transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtagelse. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

Det tar forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen, prospekt og salgsoppgave.

Drammen, 03.01.2022

Vedlegg

Prospekt med leveransebeskrivelse

Utkast til kjøpekontrakt

Tinglyste servitutter

Regulering med bestemmelser



PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt
Bolig under oppføring
(selveier/eierseksjon)

Hønengata 59 - trinn 2

Megler: Liavaag Eiendom AS Foretaksregisteret orgnr. 993479470MVA
Type oppdrag: 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform: Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr: 83-21-9013
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

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.

Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, samt meglers salgsoppgave og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.

Mellom

Hønengt. 59 AS
Mob: 90 52 15 00
E-post: Anders.Morken@ooes.no

Org.nr. 997940296

heretter kalt selgeren, og

Fornavn Etternavn
Mob:
Epost:

F.dato:

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Selveierleilighet i eierseksjonssameie. Leilighetsnr. Seksjonsnummer blir tildelt før overtagelse.
Matrikkel	Gnr. 317 Bnr. 200 i Ringerike kommune Eiendommen er under seksjonering
Eierform tomt	Fellestomt

Til boligen medfølger:

- Garasjeplass, antall.....
- Bruksrett til del av fellesarealer
- Tilleggsareal

Prosjektet er planlagt med 50 seksjoner. Trinn 2 består av 24 seksjoner.

Hjemmelshaver til eiendommen er Hønengt. 59 AS org.nr. 997940296.

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

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

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Salgssum	,-
Dokumentavgift	,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Pantattest kjøper	199,50,-
Etableringsgebyr for sameie til utbygger	5 000,-
Totalt kr.	,-

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. buofl. § 9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av:

Liavaag Eiendom AS
Nedre Torggate 20
3015 Drammen.
Orgnr: 993479470
Tlf 40 00 23 28 / E-post: drammen@privatmegleren.no

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **61380671572**, og merkes med **83-21-9013 Høengata 59 - trinn 2**

10%forskudd vil faktureres fra Liavaag Eiendom AS fortløpende etter kontraktsignering.

Hvis forskudd innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, godskrives selger renter av innstående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av 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).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest fem virkedager før overtagelse. Dette gjelder også vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom kjøper og selger.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. 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).

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningsalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos megler til oppgjør og utbetaling til selger kan gjennomføres. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket omfattes av regelverket knyttet til hvitvasking. Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

§ 4 GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Garantibeløpet for den enkelte seksjon/kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

Garantien skal gjelde i fem 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.

Som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling skal selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

§ 5 HEFTELSE

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

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

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt 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 overtagelsen (jf. § 9).

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

Kjøper er kjent med følgende som foreligger på eiendommen grunnboksblad:

Dagboknr.: 5002

Best. Om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Ringerike kommune

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Dagboknr.: 235653

Erklæring/avtale

Rettighetshaver: NORSKE SHELL AS

Org.nr: 914807077

Det skal ikke lagres, omsettes eller reklameres for oljeprodukter fra andre leverandører.

Med flere bestemmelser

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter.

Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utstedes skjøtet med like andeler til hver kjøper med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysning når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til PrivatMegleren Drammen som har foretatt tinglysning av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

All tinglysning av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysningsklar stand.

Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

§ 7 BOLIGEN

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i pkt. 5 og 10.

(3) I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring 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.

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

(5) Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, blir en del av denne kontrakt.

(6) Som følge av at 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, kan endringer utover tilvalgsliste medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstilling av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinke fremdriften jf. buofl. § 11. Avtale mellom kjøper og selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt.

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

(8) 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.

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til selger når kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om forskuddsbetaling forutsetter at selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsbeføyelser. Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer som nevnt over.

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Utomhusarealer leveres i henhold til utomhusplanen og kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig. Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinn 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, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøper ca. 2.kvartal 2023 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Dette basert på byggestart ca. 2.kvartal 2022, forutsatt tilstrekkelig forhåndssalg. En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i henhold til buofl. § 10.

Selger innkaller kjøper til overtagelsesforretning med minst 6 ukers varsel, jf. buofl. § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives overtagelsesprotokoll fra overtagelsesforretningen.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Fra overtagelse av eiendommen svarer kjøper for alle eiendommens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29.

§ 11 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret av selger/utbygger frem til overtagelse.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen / 14 dager etter at sameiet/styret er opprettet (den seneste av de to datoer).

Dersom eiendommen før overtagelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

§ 12 AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtagelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54.

Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

§ 13 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Videresalg av denne kontraktsposisjon aksepteres på følgende vilkår;
Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstilling, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg, dersom han på overtagelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Det anbefales at Privatmegleren Drammen v/Morten Liavaag forestår videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 50.000,- til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger. Overdragelsen av Kjøpekontrakten skal godkjennes av Selger og kan bare avslås med saklig grunn. Det er en forutsetning for videresalg at Selgers transportkontrakt benyttes. Transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtagelse. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

§ 14 BILAG

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- Salgsoppgave med leveransebeskrivelse
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- Opplysninger fra kommunen

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

Sted/dato:

Kjøper:

Selger:

.....

.....

Høenget. 59 AS
v. Anders Morken

Kommune: 3007 RINGERIKE
Grunnendomsnr: Gnr: 317 Bnr: 200

Data uthentet: 15.12.2021 kl. 15:00
Oppdatert per: 15.12.2021 kl. 15:00

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/235653-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 1
KJØPER: HENENGT 59 AS
Org.nr: 997940296

Urådigheter

2020/2606659-2/200 REGISTRERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

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

1969/5002-1/23

BEST. OM VANN/KLOAKKEDN.

Rettighetshaver: Ringerike kommune

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

2013/235653-2/200

ERKLÆRING/AVTALE

21.03.2013

RETTIGHETSHAVER: NORSE SHELL AS

Org.nr: 914807077

Det skal ikke lagres, omsettes eller reklameres for oljeprodukter fra andre leverandere.

Med flere bestemmelser

2020/2606659-1/200

17.06.2020 21:00

PANTEDOKUMENT

BEIØP: NOK 450.000.000
PANTHAVER: LIAVAAG EIENDOM AS
Org.nr: 993479470

2020/3011437-1/200

11.09.2020 21:00

**** PRIORITETSBESTEMMELSE**

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2020/3011430-1/200

2020/3308367-2/200

10.11.2020 21:00

**** PRIORITETSBESTEMMELSE**

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2020/3308367-1/200

2020/2606659-2/200

17.06.2020 21:00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER

UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

RETTIGHETSHAVER: LIAVAAG EIENDOM AS

Org.nr: 993479470

2020/3011437-1/200

11.09.2020 21:00

**** PRIORITETSBESTEMMELSE**

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2020/3011430-1/200

2020/3308367-2/200

10.11.2020 21:00

**** PRIORITETSBESTEMMELSE**

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2020/3308367-1/200

2020/3308367-1/200

10.11.2020 21:00

PANTEDOKUMENT

BEIØP: NOK 92.000.000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 RINGRIKE MADELAND
Org.nr: 937889275
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1564327-1/200

13.12.2021 21:00

BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

RETTIGHETSHAVER: RINGERIKSKRAFT NETT AS

Org.nr: 987626844

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg

GRUNNDATA

0/907329-1/23

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: Knr:3007 Gar:317 Bnr:201

D.E. ER GATEGRUNN

15.04.1913

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: Knr:3007 Gar:86 Bnr:69

D.E. HAR TIDLIGERE HATT BETEGNELSEN GNR 86 BNR 74.

1943/990024-1/23

01.07.1943
SAMMENSLUTT MED DENNE MATRIKULENHEIT:
GNR 86 BNR 248
GNR 86 BNR 203
GNR 86 BNR 202

1946/1402-1/23

11.09.1946
REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKULENHEIT:Knr:3007 Gnr:317 Bar:67

1993/3475-1/23

14.07.1993
REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKULENHEIT:Knr:0605 Gnr:317 Bar:558

2020/1519691-1/200

01.01.2020 00:00
OMNUMMERING VED KOMMUNEENDRING

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune Ringerike KNR 3007 - GNR 317 / BNR 200 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

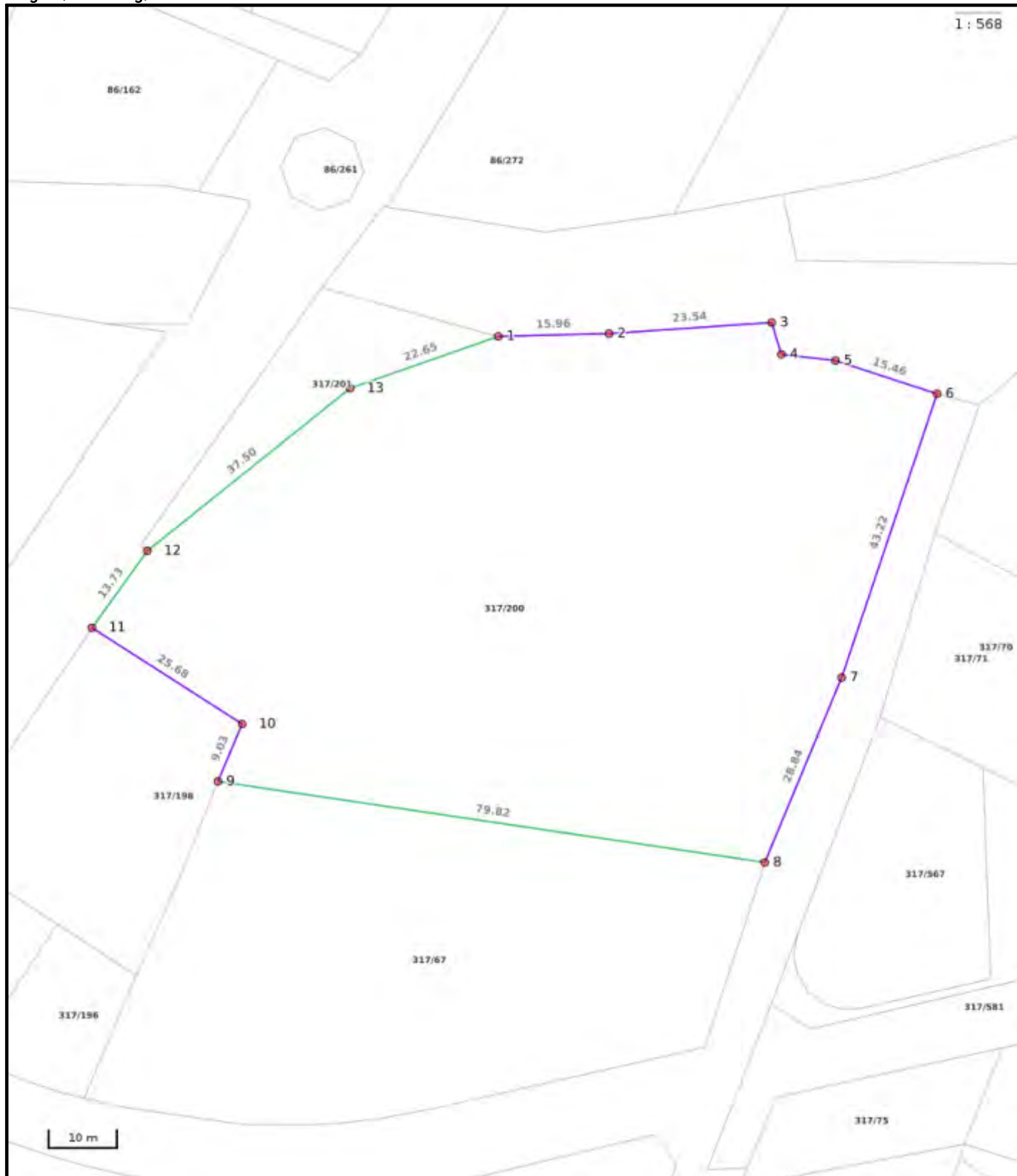
Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfaste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.no/matrikel for hjelpelinjer og symboler

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punkt feste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se gisdata omløpskrav for bygningstegnning

Areal og koordinater**Areal:** 6 462,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 671 721,72	570 325,79	15,96m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 671 723,59	570 341,64	23,54m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 671 727,37	570 364,87	4,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 671 722,85	570 366,72	7,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 671 722,73	570 374,51	15,46m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 671 719,22	570 389,57	43,22m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
7	6 671 677,16	570 379,64	28,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 671 649,64	570 371,02	79,82m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 671 654,10	570 291,32	9,03m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 671 662,71	570 294,04	25,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 671 674,50	570 271,23	13,73m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	13		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
12	6 671 686,35	570 278,16	37,50m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 671 712,37	570 305,16	22,65m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(!) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Ringerike kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3007 - Ringerike kommune	317	200	0	0	Grunneiendom	HØNENGATEN 59	Ja	6462	0	0-lkke oppgitt

Etablert dato: 15.04.1913 Utgått: Nei Har aktive festegrunner: Nei Er seksjonert: Nei Antall seksjoner: 1 Sameiebrøk: 1/1 Representasjonspunkt: Nord: 6671682,25 Øst: 570327,37 System: EPSG:32632

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenh.	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			317/200	0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	10.11.2010	08.11.2011			317/200	0
				Avgiver	317/195	-7,6
				Mottaker	1035/1	46,4
				Avgiver	317/198	-38,8
				Mottaker	1035/1	15,3
Oppmålingsforretning/arealoverføring	10.11.2010	08.11.2011			317/198	0
					317/201	0
				Avgiver	317/200	-15
				Avgiver	317/200	-1342
			171/85	Mottaker	317/558	1342
Kart- og delingsforretning	12.06.1985				317/204	0
					317/200	0
Kart- og delingsforretning	08.03.1957				317/67	5049
Kart- og delingsforretning	11.10.1946				317/200	-5049
Nymatrikulering	15.04.1913				317/200	0
Kart- og delingsforretning			5913		317/200	-460
					317/201	460

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300797459	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bolig	Rammetillatelse	3721	0	3721
300797546	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Rammetillatelse	3254	0	3254

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adresse tilleggsnavn	Kretser
Ullerålgata	52			Nord: 6671693,313863 Øst: 570363,604544 System: EPSG:32632		Grunnkrets 105-NORDSIDEN II Valgkrets 4-ULLERÅL SKOLEKRETS 5-HØNEFOSS Postnummerområde 3513-HØNEFOSS Tettsted 2033-Hønefoss Kirkesogn 04070101-Hønefoss
Ullerålgata	54			Nord: 6671687,359944 Øst: 570309,255953 System: EPSG:32632		Grunnkrets 105-NORDSIDEN II Valgkrets 4-ULLERÅL SKOLEKRETS 5-HØNEFOSS Postnummerområde 3513-HØNEFOSS Tettsted 2033-Hønefoss Kirkesogn 04070101-Hønefoss

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL	
Bruk av grunn	Referanser
A-Annet	<p>J-Journalnummer: H3/383</p> <p>Kommentarer</p> <p>Type: 999-Generell Etat: 99-Alle Etater Saksnummer: Tekst: KARTBLAD: CK051-1-33/25.</p> <p>Type: 999-Generell Etat: 99-Alle Etater Saksnummer: Tekst: PRTK. H3, SIDE 383 OG PRTK. H8, SIDE</p> <p>Type: 999-Generell Etat: 99-Alle Etater Saksnummer: Tekst: 45.</p> <p>Type: 999-Generell Etat: 99-Alle Etater Saksnummer: Tekst: LNR. 1132. UTGÅR. TATT MED I LNR. 11</p> <p>Type: 999-Generell Etat: 99-Alle Etater Saksnummer: Tekst: 40.</p>

Type: 999-Generell
Eiendomsnr: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: LNR. 5913. PRTK. 48, SIDE 117. ATTES

Type: 999-Generell
Eiendomsnr: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: T GITT 10.04.1974.

Type: 999-Generell
Eiendomsnr: 99-Alle Etater
Saksnummer:
Tekst: SE H3, SIDE 329.

Type: 999-Generell
Eiendomsnr: -
Saksnummer:
Tekst: Sv Gatebruksplan Høengata

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Twist	Har flere matrikkelenheter

6462	Nord: 6671682,25008391 Øst: 570327,36999679 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. 6462 m². Det er gitt rammetillatelse på 2 store frittliggende boligbygg den 20/3-2020.



Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3007 - Ringerike kommune	317	200	0	0	Ullerålgata 52, 3513 HØNEFOSS Ullerålgata 54, 3513 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplassen/kommunedelplanen er avsatt til

Plan (vedtaksdato)

Boligbebyggelse - Framtidig

Kommuneplan (5.9.2019)

Krav vedrørende infrastruktur

Kommuneplan (5.9.2019)

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn (vedtaksdato)

Reguleringsformål

Ja

3007 410	Hønegata Panorama (7.11.2019)	Parkeringsplasser
3007 410	Hønegata Panorama (7.11.2019)	Renovasjonsanlegg
3007 410	Hønegata Panorama (7.11.2019)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
3007 410	Hønegata Panorama (7.11.2019)	Annet uteoppholdsareal (Annet uteopphold)
3007 410	Hønegata Panorama (7.11.2019)	Kjørveveg
3007 410	Hønegata Panorama (7.11.2019)	Lekeplass
3007 410	Hønegata Panorama (7.11.2019)	Turvei

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



RINGERIKE KOMMUNE

Strategi- og utviklingsavdelingen

REGULERINGSBESTEMMELSER

0605_410 Detaljregulering for HØNENGATEN PANORAMA

Utarbeidet av stark arkitekter AS 12.05.2017
Sist revidert 15.11.2019 Ringerike kommune, Å.L

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 19.06.18, sak 21/18
Høring og offentlig ettersyn 3.10.2018-19.11.2018.
2. gangsbehandling i Strategi og plan 22.10.2019, sak 25/19
Vedtak i kommunestyret 07.11.2019, sak 163/19

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.

Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet.
Området reguleres til følgende formål, jf. pbl. § 12-5:

	<i>Feltnavn</i>
Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt 1)	
- Boligbebyggelse- blokkbebyggelse	BBB 1-2
- Bolig/forretning/kontor	BKB 1-2
- Renovasjonsanlegg	BRE
- Lekeplass	BLK 1-2
- Annet uteoppholdsareal	BAU 1-3
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 pkt 2)	
- Kjøreveg	SKV 1-3
- Fortau	SF 1-3
- Sykkelveg/-felt	SS
- Annen veigrunn – tekniske anlegg	SVT
- Parkering	SPP
- Annen banegrund – grøntareal	SBG
Grønnstruktur (§ 12-5 pkt 3)	
- Turvei	GT
Henssynssone (§ 12-6)	
- Sikringsone frisikt	

Eierform:
o_ = Offentlig
f_ = Felles

Formålsbestemmelser

§ 1. Fellesbestemmelser (pbl. § 12-7)

§ 1.1 Fasader og materialbruk (§ 12-7 nr. 1)

Ny bebyggelse skal bidra til en variert bygningsstruktur. Dette skal søkes gjennomført ved mulige sprang i lange fasader, tilbaketrekninger i bygningsvolum, ved oppdeling av fasader og ved hjelp av materialbruk.

§ 1.2 Støy (§ 12-7 nr. 3)

Støynivå i ny arealbruk (inkl. vifter ventilasjonsanlegg og lignende) skal tilfredsstillende grenseverdier gitt i tabell 3 i Miljøverndepartementets «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» (MD T-1442/12).

§ 1.3 Bygninger, anlegg og utearealer (§ 12-7 nr. 4)

Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer i bygningen, samt gangadkomster til hovedinnganger.

Alle kabler føres inn i planområdet skal føres fram som jordkabler.

Åpne tekniske anlegg på tak tillates ikke, de skal være del av bygningskroppen.

Det tillates ikke innglassing av balkonger eller terrasser. Utelagring tillates ikke ut mot tilgrensede gater og boligområder.

§ 1.4 Automatiske fredete kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeidet framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeid straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.

§ 1.5 Overvann (§ 12-7 nr. 4)

Overflatevann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, inkludert intern fordøying/infiltrasjon. Det tillates ikke utslipp av overvann på avløpsnett. Både overvann og drensvann skal behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper. Valgte løsninger for overvann skal fremgå av situasjonsplan og utomhusplan, jf. § 6.1.1

§ 2. Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Fellesbestemmelser

§ 2.1.1 Byggegrense

Bebyggelse skal plasseres som vist på plankart innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Mindre avvike på plassering kan tillates etter egen søknad. Utgraving av balkonger, karnapper og takutstikk kan tillates med inntil 1,0 meter utover regulert byggegrense og viste markerte bebyggelse. Underjordiske parkeringsanlegg tillates plassert innenfor områdene i strid med byggegrense forutsatt av det er jordsmonn over overkant av takkonstruksjonen for beplantning.

Det tillates bygging av skur/boder på inntil 50 m² utenfor regulert byggegrense. (gjelder ikke mot jernbanen.)

§ 2.1.2 Byggegrense mot jernbanen

Regulert byggegrense fra midt av spor til bebyggelse er 20 meter. Mellom spor og bebyggelse etableres det turvei, sikkerhetsgjerd og støyskjerm/voll.

§ 2.1.3 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal være:

- Bolig opptil 60 m²: 1,0 parkeringsplass for bil og 1,0 plass for sykkel
- Bolig fra 60 – 80 m²: 1,0 parkeringsplass for bil og 2,0 plass for sykkel
- Bolig over 80 m²: 1,0 parkeringsplass for bil og 2,0 plass for sykkel

- Kontor og forretning: 1,0 parkeringsplass pr. 100 m² og 2,0 plass for sykkel
- Industri/lager: 0,5 parkeringsplass pr. 100 m² og 1,0 plass for sykkel.

§ 2.1.4 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser

Uteoppholdsareal (MUA) for boliger er 50 m² pr. bolig.

En andel på 30 % av total MUA kan løses på private balkonger eller terrasser.

Kravet kan oppfylles i form av fellesareal/lekeareal.

Lekeareal skal minimum inneholde:

- En sandkasse
- Et huskestativ, med tre husker
- Et bevegelig lekedyr
- To benker med bord
- Noe fast dekke
- Sklie
- En tipphuske
- Det skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som f.eks. ball-lek, aking, sykling, fast dekke som kan merkes opp til ulike spill osv.

§ 2.1.5 Tilknytningsplikt

Bygninger innen planområdet skal knyttes opp mot fjernvarmeanlegg.

§ 2.2 Boligblokkbebyggelse BBB 1-2

§ 2.2.1 Formål

Feltet BBB 1 og BBB 2 skal benyttes til boligformål, boligblokk med tilhørende anlegg.

§ 2.2.2 Utomhusplan

Det skal lages en samlet plan for området under ett. Ved en eventuell utbygging i flere byggetrinn skal disponeringen av byggetrinn vises.

§ 2.2.3 Utnytningsgrad og høyde

Bruksareal for bolig i BBB 1 skal ikke overstige 2700 m² BRA.

Bruksareal for parkeringskjeller i BBB 1 skal ikke overstige 1000 m² BRA.

Bruksareal for bolig i BBB 2 skal ikke overstige 2100 m² BRA.

Bruksareal for parkeringskjeller i BBB 2 skal ikke overstige 1000 m² BRA.

Maksimal byggehøyde for geims er vist med koter i plankart.

§ 2.3 Bolig/forretning/kontor BKB 1

§ 2.3.1 Formål

Feltet skal nyttes til blandet formål bolig, forretninger og kontor.

Ved utbygging av BKB1 skal utkjøring til Hønengata saneres, og ny adkomst anlegges via Ullerålgata og SKV5.

§ 2.3.2 Utnyttelsesgrad og høyde

Maksimal tillat utnyttelsesgrad er 60 % BYA.

Gesimshøyde skal ikke overstige 10,0 meter fra ferdig planert terreng.

§ 2.4 Forretning/kontor BKB 2

§ 2.4.1 Formål

Feltet skal nyttes til blandet bebyggelse av forretninger og kontor.

§ 2.4.2 Utnyttelsesgrad og høyde

Maksimal tillat utnyttelsesgrad er 20 % BYA.

Gesims- og mønehøyde i henhold til pbl. § 29-4 første ledd.

§ 2.5 Renovasjonsanlegg BRE

Område BRE skal nyttes til felles renovasjonsbeholder. Renovasjonsløsningen skal være under bakkenivå. Løsning for renovasjon skal være i samsvar med den til enhver tids gjeldende renovasjonsforskrift for Ringerike kommune,

§ 2.6 Lekeplass BLK 1-2

Felt BLK 1 og 2 skal benyttes til uteoppholdsareal med grøntanlegg, møteplass og lekeplass. Grøntanlegget skal inneholde vegetasjon som bidrar til overvannshåndtering. Som del av beplantningen skal det benyttes planter som gir mulighet til å søke skygge i den varme årstiden. Møte-/lekeplassen skal ha benker/sittemulighet, lekeapparat, og være tilrettelagt for uteopphold. Grøntanlegg og møte-/lekeplass skal utformes og opparbeides i samsvar med godkjent situasjonsplan og utomhusplan med utfyllende dokumentasjon, jf. §§ 2.1.4 og 6.1.1.

§ 2.7 Annet særskilt angitt bebyggelse og anlegg.

Annet uteoppholdsareal skal benyttes som sideareal til fortau og turvei. Arealet skal ha en parkmessig utforming, og kan benyttes til snøopplag.

Det skal innenfor formålet anlegges støyskjermen i tråd med gjeldene støyretningslinjer. Støyskjerming utformes enten som voll eller skjerm, eller som en kombinasjon av disse. Støyskjerm skal utformes i tråd med øvrige bebyggelse på planområdet, dette med tanke på arkitektonisk uttrykk, materiale og fargevalg. Støyskjerm skal fortrinnsvis oppføres i treverk. Støyvoll skal beplantes og ha et parkmessig uttrykk. Bane NOR skal uttale seg til plassering og utforing ved søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.1 Fellesbestemmelser

§ 3.1.1 Formål

Områdene skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål angitt i plankart.

§ 3.1.2 Tekniske planer

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

§ 3.1.3 Vegstandard

Veg med tilhørende avkjørsler skal være utformet etter Statens vegvesens sine normaler.

§ 3.1.4 Vegens stigningsforhold

Veg skal ha stigning på maks 1:8. Turvei følger eksisterende terreng.

§ 3.1.5 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler i plankartet.

Eksisterende adkomst fra Hønengata for eiendommen Hønengata 59 stenges for inn- og utkjøring når denne eiendommen bygges ut. Ny adkomst til eiendommen er fra Ullerålgata.

§ 3.1.6 Utførelse av terrengbehandling

Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig utforming.

§ 3.2 Kjøreveg SKV 1-3

Ullerålgata øvre del opparbeides slik som vist på plankart. Den blir hovedatkomst til boligene på eiendommen Hønengata 59. Det tillates parkering for bil og sykkel på SKV 5. Vegen er offentlig.

§ 3.3 Fortau SF 1-3

Gang og sykkelveien er hoved ferdselsåre for gående og syklende langs Hønengata og har den profil og utforming som plankartet viser.

§ 3.4 Parkering SPP

Området brukes til parkering for biler og sykler. Det opparbeides med fast dekke og oppmerking av plasser. På området kan bygning/konstruksjon for over- og inndekning av sykkelparkering etableres.

§ 3.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg SVT, SBG

Området SVT er sideareal til veien Ullerålgate. Området er nødvendig teknisk sideareal (veiskulder, grøft).

Området SBG er sideareal til jernbane. Det skal etableres sikkerhetsgjerde i høyde på 1,8 meter mot jernbanen, slik som vist på plankartet.

§ 4. Grønnstruktur

§ 4.1 Turvei GT

Det opparbeides turvei (GT-3031) langs området slik som vist på plankart. Turveien er offentlig.

§ 5. Hensynssoner

§ 5.1 Frisiktsone ved veg

Frisiktsoner er vist med stiplede linjer og mål på plankart. I området omfattet av frisikt skal det ikke være hindringer høyere enn 1 meter. Det skal ikke plasseres gjenstander eller etableres sikthindrende vegetasjon i frisiktsone.

Bestemmelser om rekkefølge, endring, plankrav

§ 6. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

§ 6.1 Før tillatelse til tiltak

§ 6.1.1 Krav til utomhusplan

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det være utarbeidet utomhusplan for det enkelte delfelt. Utomhusplanen skal leveres i SOSI-format, hvor formålsgrenser og andre juridiske flater, linjer og punkter er identiske med vedtatt plankart. Innenfor disse grensene skal utomhusplanen i nødvendig detaljeringsgrad redegjøre for krav til utforming av uterommene i disse planbestemmelser.

Den skal i minimum også omfatte:

- uteoppholds- og lekeareal
- materialbruk/belegning, opparbeidelse av gangsti
- adkomst og parkering (bil-(inkl. HC parkering), sykkel-, innkjøring til p-kjeller, interne kjøre og gangveier
- areal til snøopplag,
- renovasjonsløsning og lager for avfall
- tverrsnitt o.l. for å vise universell utforming

- koter for eksisterende og prosjektert terreng
- gjerder, trapper, forstøtningsmurer
- beplantning
- overvannshåndtering

§ 6.1.2 Dokumentasjon om ivaretagelse

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon om ivaretagelse av:

- grunnforhold og eventuelle avbøtende sikringstiltak
- støynivå og eventuelle avbøtende støytiltak
- tilfredsstillende utforming og lysforhold på lekeareal
- universell utforming
- fasader og materialbruk
- håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann (VA-plan)

§ 6.1.3 Rigg- og miljøoppfølgingsplan

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt BBB1 og BBB2, skal det utarbeides en riggplan for anleggsperiode, samt en miljøoppfølgingsplan som beskriver natur og nærmiljø, forurensing (håndtering av overskuddsmasser) og ressursbruk (energieffektivisering, avfallshåndtering etc.).

§ 6.2 Før brukstillatelse/ferdigattest

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal følgende være ferdig opparbeidet:

All bebyggelse:

- Tilkopling til kommunalt vann- og avløpsnett
- Tilhørende parkering,
- Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal tiltakene i reguleringsplan «Fv. 35 Hønengata» på strekningen fra parsellslutt ved Krokenveien til og med krysset med Industrigata være ferdigstilt.

Boliger:

- Tilhørende uteoppholdsareal (avhengig av årstid)
- Tilhørende lekeplass (avhengig av årstid)

§ 6.3 Generelle rekkefølgebestemmelser

1. Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.
2. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger i planområdet før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstillende oppfyller brannvesenets krav.
3. Det kan ikke gis brukstillatelse for nye bygninger innenfor planområdet før nødvendig sikringsgjerde på 1,8 meter mot jernbanen er etablert.
4. Før midlertidig brukstillatelse gis for boliger i BBB 1 og BBB2 skal støyskjermer/voller være etablert.
5. Før midlertidig ferdigattest gis for boliger i BBB 1 og BBB 2 gis skal avkjørsel mot Hønengata være stengt.
6. Det gis ikke igangsettingstillatelse før tiltaksplan for opprydning er godkjent.
7. Før det gis ferdigattest skal turvei og gangveier være etablert.
8. Før et gis ferdigattest ved utbygging av BKB1 skal utkjøring til Hønengata saneres, og ny adkomst anlegges via SKV5.

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 Arealformål

1. Bebyggelse og anlegg
 - Boigbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB1-2)
 - Renovasjonsanlegg (BRE)
 - Leketlass (BLK1-2)
 - Annet utleppingsareal (BAU1-3)
 - Boig/forreining/kontor (BKBT)
 - Forreining/kontor (BKBT)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (SKV1-5)
 - Fortau (SF1-3)
 - Sykkelveg/-felt (SS)
 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)
 - Parkeringsplasser (på grunnen) (SPP1)
3. Grønsstruktur
 - Turveg (GT)

Linesymboler

- Planers begrensning
- Formålsgrense
- Regulert sløytkjern
- Byggrensene
- Måle- og avstandslinje
- Friskittlinje
- Regulert senertlinje
- Planlagt bebyggelse
- Sikringsgjerd
- Bygg, kolumner, mm. som skal bevares
- Regulert høyde

Punktsymboler

- Avkjørsel-både inn og utkjørsel
- Stenging av avkjørsel

Eierform
o.= offentlig
f.= felles



DETALJREGULERING FOR:
Hønegata Panorama
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

RINGERIKE KOMMUNE
Strategi og utvikling

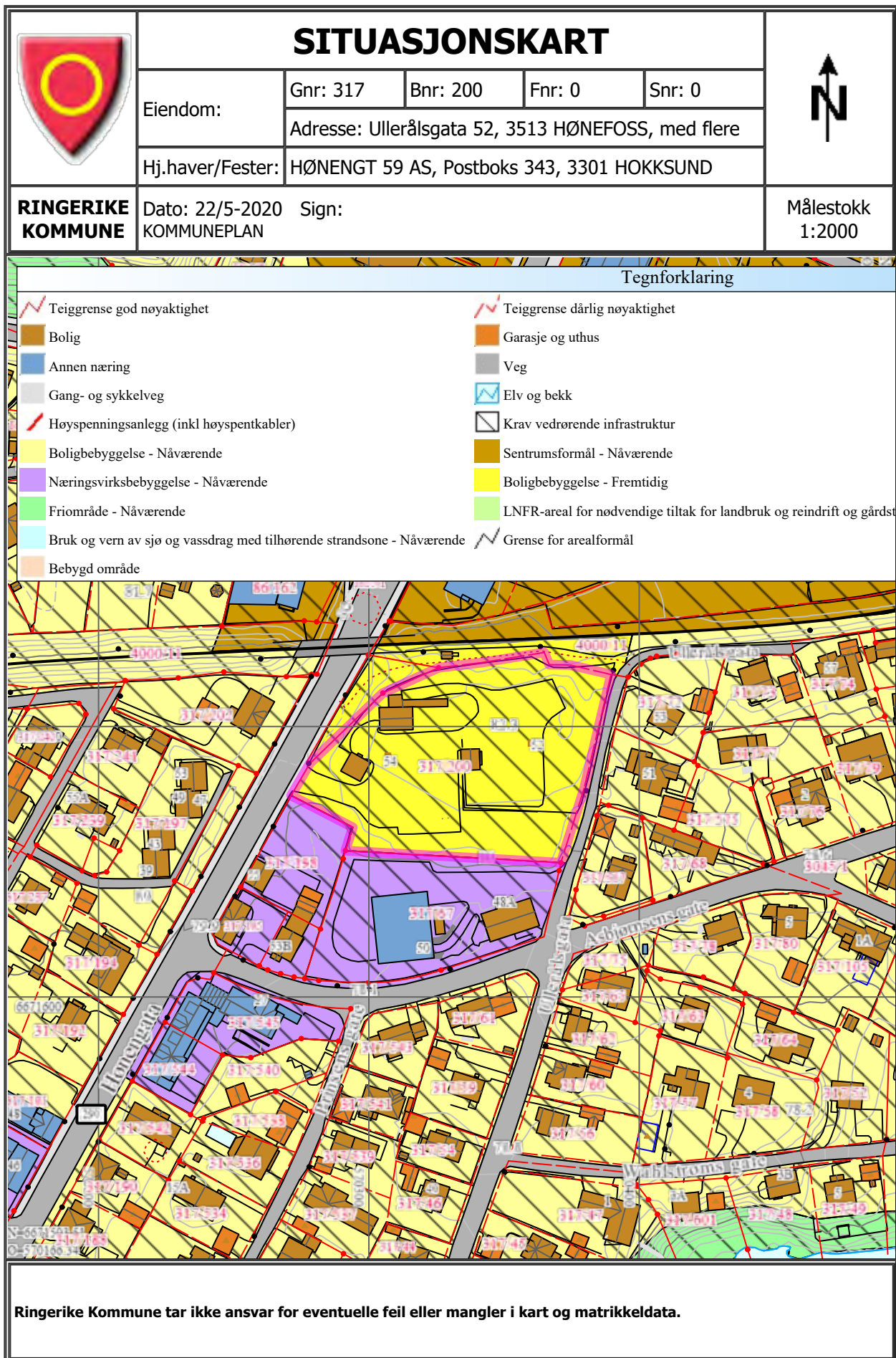
PLAN ID:
0605_410

Forslagstiller:
Hønegata 59
Areal planområde = 15.226 daa

SAKSBEHANDLING FJL, PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKNR.	DATE	SIGN.
Kunngjøring av oppstart	49/18	24.02.2018	ÅL
1. Gangs behandling i HMA	24/18	04.06.2018	ÅL
1. Gangs behandling i Strategi og plan	25/19	21.08.2018	ÅL
Offentlig ettersyn i perioden	163/19	21.08.2018-19.11.2018	ÅL
2. Gangs behandling i Strategi og plan		22.10.2019	ÅL
Vedtak i kommunestyret		07.12.2019	

MÅLESTOKK: 1:1000 (A3)
0m 10 50
Basiskart levert av Ringerike kommune
Utrekkesdato, offentlig karigrunnlag: 14.10.19
Basiskart: FKB
Koordinatsystem: UTM EUREF89 zone 32
Høydesystem: NN 2000
Ekvivalens: 1 m

Planforslaget utarbeidet av:
Stark arkitekter AS
Planforslaget er bearbejdet av:
Strategi og utvikling
Areal- og byplankontoret
 Arkiv:
V:\M & A\Utlatte planer\Planark\DMG\410 Hønegata terrasse





RINGERIKE KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2030

Bestemmelser

Vedtatt 31.01.2019
Sist revidert: -

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 Konglefare
- 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 Aklangveien til rv. 35 stenges.

§ 4.1.2 Krakstadmarka

Innenfor byggeområdet i Hønefoss øst kan utbygging ikke finne sted før det er etablert ny atkomst til området fra fv. 241 Lisletta.

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

§ 4.1.3 Haugsbygd

Før utbygging av feltene B20, B26 og B27 i Haugsbygd, skal det utarbeides en trafikkanalyse for kapasitet i krysset Hønefoss/Vestergata. 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.

§ 4.1.1 Buttingsrud camping

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

§ 4.1.2 B6 Trygstad

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

§ 5 Generelle bestemmelser til alle arealformål

§ 5.1 Kulturminner

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

§ 5.2 Støy

§ 5.2.1 Generelt, støy

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

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

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

§ 5.2.2 Støy i sentrumsområder

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

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

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

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

§ 5.3 Parkering

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

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

§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

Uteoppholdsareal skal utformes etter følgende kriterier:

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

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

§ 5.5 Renovasjon

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

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

Boligkompleks med mer enn 20 boenheter bør ha nedgravd renovasjonsløsning.

§ 5.6 Overvann

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

§ 5.7 Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

§ 5.8 Visuelle kvaliteter

Ved oppføring av ny bebyggelse skal det 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 sekundærlighet 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*.

Lekeklassen 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 etterstrebtes 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-meterssonen 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.

Styl. for les. 5,-

RINGERIKE
27.11.69*05002
BYFOGDEMBETE

ERKLÆRING.

Undertegnede A/S Norske Shell, eier av Hønengt. 59, Hønefoss, Ringerike kommune, avgir herved slik erklæring i anledning av at Ringerike kommune skal legge kloakk med kulvert samt vannledning i Hønengaten:

1. Jeg samtykker herved i at ovennevnte ledningsanlegg blir lagt over min eiendom av Ringerike kommune.
2. Ringerike kommune har rett til å ha ledningsanlegget liggende på ovennevnte eiendom, og har fremtidig rett til inspeksjon, vedlikehold og fornyelse.
3. Partene er enige om at Ringerike kommune skal rydde ordentlig opp etter seg ved det gravearbeide som nå skal gjøres. Det betales ingen erstatning ved første gangs legging nå.
Hvis fremtidig vedlikehold og fornyelse foranstalter skade på min eiendom, skal dette erstattes ved minnelig overenskomst, eller ved skjønn dersom enighet ikke oppnås.
4. Erklæringen skal tinglyses på kommunens bekostning. Av hensyn til gebyrsberegning oppgis verdien til kr 100.-.

OSLO, oktober 1969.

for A/S Norske Shell
T. Haremoen
(sign)

KOMMUNEINGENIØREN
I RINGERIKE
28.10.1969
R. Bolaas
(sign)

Retts avskrift bevitnes:

Randi Turen

Retts kopi bekreftes
Anne-Beate Johnsrud



Rekvirentens navn Hønegaten 59 AS	
Adresse Loe Bruk	
Postnr. 3300	Poststed Hokksund
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 997940296	Ref nr.

Plass for tinglyingsstempel


 Doknr: 235653 Tinglyst: 21.03.2013
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾					
Kommunenr. 0605	Kommunenavn Ringerike	Gnr. 317	Bnr. 200	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel 6477 ¹⁾ ²⁾		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Beskaffenhets <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd					
Bruk av grunn <input type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input checked="" type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig <input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet					

2. Kjøpesum	
kr 1.- (pris tidligere oppgjort)	Utlyst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype <input type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input checked="" type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
kr 400.000.-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 914807077	Navn A/S Norske Shell	Ideell andel 1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 997940296	Navn Hønegaten 59 AS	Fast bosatt i Norge <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Ideell andel 1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
På eiendommen gnr 200 bnr 317 i Ringerike kommune skal det ikke kunne lagres, omsettes eller reklameres for produktene motordrivstoff, smøremidler, fyringsoljer, gass eller andre tilsvarende oljeprodukter fra andre leverandører enn A/S Norske Shell. Dersom kjøper ønsker å selge motordrivstoff (levert av Shell) fra pumpe på tomten, skal det kun være tillatt å selge farget diesel. Denne servitutt er tidsbegrenset til 5 år fra overdragelse av eiendommen fra A/S Norske Shell.

Dato 11.01.2013	Utsteders underskrift <i>[Signature]</i>	<i>ROAR CHRISTENSEN</i> <i>TRINE WOLFF-NILSEN</i>
--------------------	---	--



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

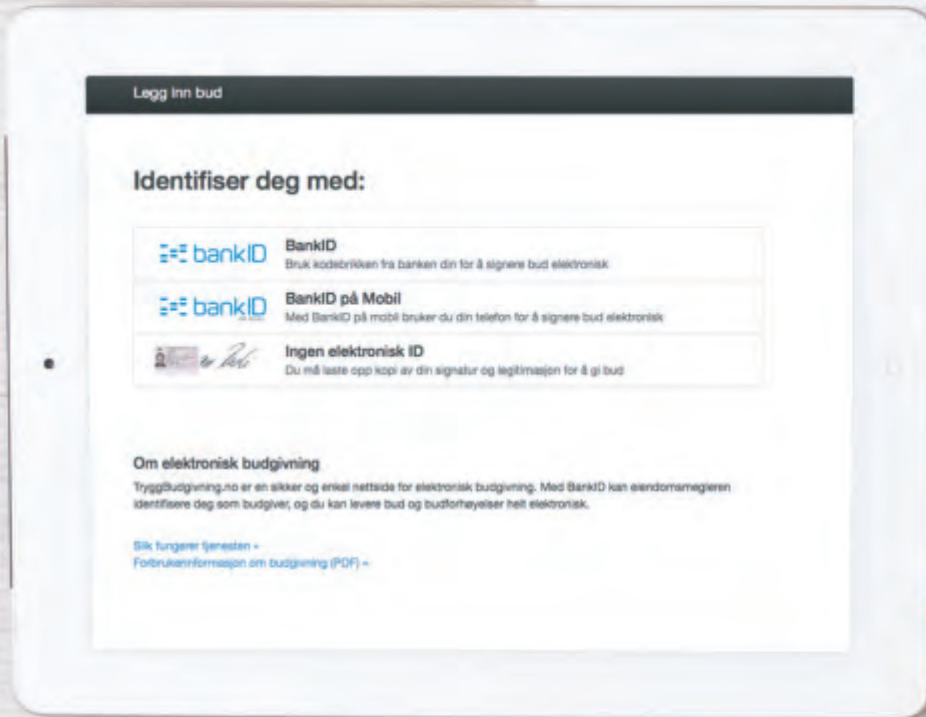
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
11.01.2013	Oslo ,	A/S Norske Shell
Utstедers underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
	Trine Wulff-Nilsen 	
	Bjørn Christensen 	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		

Bortfesteres underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
--------------------------	---------------------------

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

Hønegata 59 - trinn 2
Gnr. 317 Bnr. 200 i Ringerike kommune

Oppdragsnummer:

83-21-9013

Meglerforetak:

Liavaag Eiendom AS

Saksbehandler:

Morten Liavaag

Telefon / Mobil:

40 00 23 28 / 95 04 98 50

E-post:

morten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller
 - budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-

