

## SALGSOPPGAVE

**Sokna – Tomt i landlige omgivelser på Veme**

**Piperåsveien 27, 3534 Sokna**

**Prisantydning: kr 450 000,- + omk.**





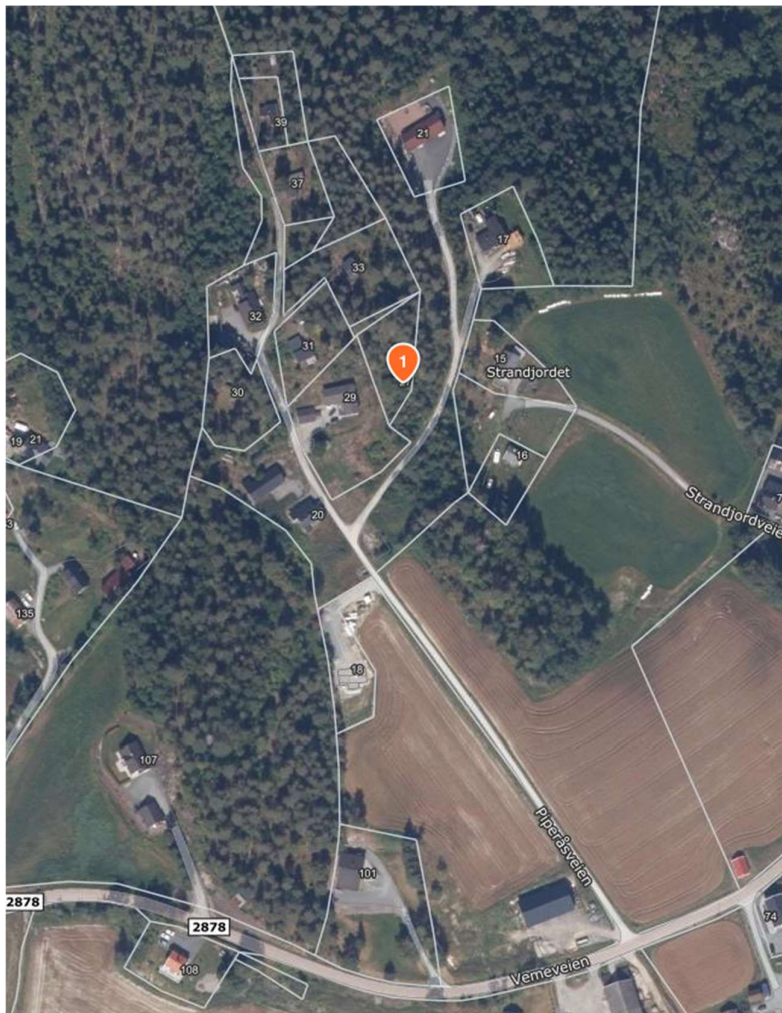
**Ecit Law Advokater AS**  
Org.nr.: NO 981 472 470 MVA  
Postmottak: Hønefoss

**Oslo**  
Møllergata 23  
0179 Oslo

**Hønefoss**  
Hvervenmoveien 49  
3511 Hønefoss

**Fornebu**  
Rolfsbuktveien 4A  
1364 Fornebu

**Gran**  
Storgata 28  
2750 Gran



Ecit Law Advokater AS  
Org.nr.: NO 981 472 470 MVA  
Postmottak: Hønefoss

Oslo  
Møllergata 23  
0179 Oslo

Hønefoss  
Hvervenmoveien 49  
3511 Hønefoss

Fornebu  
Rolfsbuktveien 4A  
1364 Fornebu

Gran  
Storgata 28  
2750 Gran

**BELIGGENHET**

Tomten ligger i landlige omgivelser på Veme Øst i Ringerike kommune. Tomten ligger i et område hvor det er spredt bebyggelse med småhusbebyggelse, noe fritidsboliger og landbruk. Det er omtrent 11 km kjørevei til Hønefoss sentrum, og ca 13 km til Sokna. Kjøreavstand til Oslo er ca 70 km.

**ADRESSE**

Piperåsveien 27, 3534 Sokna

**GNR OG BNR**

Gnr. 62, bnr. 182 i Ringerike kommune.

**EIERFORM**

Selveier

**BOLIGTYPE**

Råtomt

**HJEMMELSHAVER**

Gunnar Myrset

**AREAL**

Tomteareal 1098 kvm

**OM TOMTEN****Beskrivelse av tomten**

Råtomt beliggende i skrånende sydøstvendt terreng. Tomten er i hovedsak bevokst med furutrær og krattskog. Tomten ligger på en liten høyde og har gode solforhold, og forutsatt at det ryddes noe skog på egen tomt, samt tynnes på naboens eiendom mot syd, vil det være fin utsikt sydoover.

**Tomt**

Tomten ble fradelt gnr. 62 og bnr. 87 i 1984.

**Bebyggelse/mulighet for å bygge på tomt i LNF-område**

Det er ingen bygninger på tomten.

Tomten ligger i et LNF-område. Det vises særlig til takstmann sine bemerkninger under «mulighet for å bygge på tomt i LNF område» i verditaksten. Verditaksten følger som vedlegg til salgsoppgangen.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Vei**

Det er ingen adkomstvei til tomten. Det foreligger tinglyst veirett til eksisterende vei, samt at det er tinglyst rett til opparbeidelse av adkomstvei opp til eiendommen. Tinglyste dokumenter vedrørende vei følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter bør undersøke dette nærmere og sette seg godt inn i dokumentene.

**Vann**

Det foreligger ingen tilknytning til vann. Det må etableres privat vannforsyning, antatt med grunnboring.

**Avløp**

Det foreligger ingen tilknytning til avløp. Det må påregnes å etablere privat avløpsanlegg. Det foreligger tinglyst rett til å koble seg på vederlagsfritt til naboens infiltrasjonsanlegg for avløpsvann, men det må påregnes at infiltrasjonsanlegg må oppgraderes til dagens standard og regler. Tinglyste dokumenter vedrørende avløp følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter bør undersøke dette nærmere.

**Reguleringsmessige forhold**

Uregulert område.

**Kommuneplan**

Det er Kommuneplanens arealdel som er gjeldende for området og eiendommen ligger i LNF-område.

**Kommunale avgifter**

I henhold til Ringerike kommunes opplysninger er det opplyst at kommunale avgifter vil være:

- kr. 0,- per år for eiendomsskatt
- Pris pr m3 vann kr. 39,43 + mva (2024)
- Pris pr m3 avløp kr. 66,48 + mva (2024)

**Formuesverdi**

Maksimalt 80 prosent av eiendommens markedsverdi.

**OMKOSTNINGER**

Dokumentavgift til staten: 2,5% av kjøpesummen.  
Tinglysingsgebyr for skjøte: kr 500,-.  
Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument er kr 500,-.

Omkostningene er fastsatt ut ifra offentlige takster, og det tas forbehold om at disse kan endres.

Ut ifra prisantydning på kr 450 000,- vil kjøpesum og omkostninger til sammen utgjøre kr 462 250,-.

**VERDITAKST**

Det har vært avholdt takst på eiendommen datert 8. august 2024 med takstingeniør Rune Kristoffersen. Denne konkluderer med markedsverdi for tomten på kr. 450 000,-.

Verditaksten følger som vedlegg til salgsoppgaven og er en del av dette.

**HEFTELSE**

Eiendommen vil bli overlevert fri for pengeheftelser.

Av grunnboken fremgår ikke andre heftelser tinglyst på eiendommen, se vedlagte grunnboksutskrift. Medhjelper er kjent med at følgende tinglyste dokumenter gir rettigheter til eiendommen:

- 2012/423836-5/200: Bestemmelse iflg. Skjøte
- 2012/423836-6/200: Bestemmelse om veg
- 2001/6856-1/23: Bestemmelse om veg

Dokumentene følger som vedlegg til salgsoppgaven. Medhjelper har ikke undersøkt om det foreligger ytterligere rettigheter eller forpliktelser som er tinglyst på andre eiendommer.

Opplysninger om eiendommens grunnbok m.m. finnes på [www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no). Grunnboksutskriften følger også som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter anmodes å sette seg godt inn i eiendommens grunnbok.

**SALGSMEDHJELPER**

Advokat Christina Sagbakken  
Tel.: 950 62 700  
E-post: [christina@ecitlaw.com](mailto:christina@ecitlaw.com)  
Postadresse: Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss.  
Org.nr.: 981 472 470

Medhjelper:  
Advokatfullmektig Kaja Selvig  
Tel.: 959 61 238

E-post: [kaja@ecitlaw.com](mailto:kaja@ecitlaw.com)

Postadresse: Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss.

Salgsmedhjelpers salær dekkes av kjøpesummen og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften §3-3 og eventuelt §3-6.

#### **VISNING**

Visning vil skje etter avtale med medhjelper advokatfullmektig Kaja Selvig på tlf. +47 959 61 238 eller e-post [kaja@ecitlaw.com](mailto:kaja@ecitlaw.com).

#### **ANNET**

Det kan være risiko for at eiendommen ikke er vasket og ryddet ved overtakelse, slik at dette er kostnader kjøper selv må ta. Se generell informasjon nedenfor.

Innbetaling av kjøpesummen skal betales til egen konto opprettet av salgsmedhjelper.

**Interessenter oppfordres til å besiktige eiendommen nøye i det eiendommen selges slik den nå fremstår. Interessenter anmodes å sette seg godt inn i verditaksten.**

## TVANGSSALG

Salget av denne eiendommen er et tvangssalg og selges etter reglene i tvangssalgloven. Advokat Christina Sagbakken er oppnevnt som tingrettens medhjelper og forestår salget.

Ved tvangssalg gjelder andre regler enn ved frivillig salg, blant annet gjelder særlige regler ved budgivning. For at et bud skal komme i betraktning må budet være bindende for byderen i minst 6 uker. Se også vedlagte budsjema vedrørende bindingstid. Dersom medhjelper gir beskjed til byder om at det er et bud det arbeides videre med er det bindende i ytterligere 6 uker. Kjøpesummen forfaller til betaling pr. fastsatt oppgjørsgang som vanligvis er 3 måneder regnet fra den dag medhjelperen forelegger bud m.m. for rettighetshaverne og tingretten. Betalingsplikten inntreffer dog ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Tingrettens stadfestelse av et bud løser samtidig andre bydere fra sine bud.

Når et bud er stadfestet overtar kjøperen risikoen for eiendommen på oppgjørsgangen. Eiendommen overtas da i den stand den er. I enkelte tilfeller kan det tenkes at det står igjen søppel eller at det ikke blir vasket, det er heller ikke sikkert alle nøkler overleveres. Når kjøperen dessuten har betalt kjøpesummen eventuelt med tillegg av renter blir kjøperen eier av eiendommen. Når kjøpesummen er betalt og tingrettens stadfestelseskjennelse er blitt rettskraftig utsteder tingretten skjøte etter begjæring fra medhjelper. Dersom tidligere eier nekter å flytte er det kjøper som bærer kostnader tilknyttet en ev. tvangsfravikelse.

Ved tvangssalg har kjøperen begrensede muligheter til å påberope seg mangler ved eiendommen. Følgende referes fra tvangssalgloven § 11-39:

«En mangel foreligger når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet ,

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få , såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet , eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom formuesgodet har mangler, kan kjøperen kreve prisavslag . Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag . Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål . Søksmålet reises for den tingrett som har behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven. Ved søksmål om prisavslag saksøkes de som har fått del i den del av kjøpesummen som rammes av prisavslaget.

Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Dersom kjøperen krever at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag, ikke skal utbetales til de berettigede, skal denne delen av kjøpesummen holdes tilbake hvis ikke retten finner kravet om prisavslag åpenbart grunnløst. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen , skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.»



**Eventuelle interesenter oppfordres til å besiktige eiendommen nøye i det eiendommen selges slik den nå fremstår. Ta gjerne med en bygningskyndig.**

For nærmere informasjon om gjennomføring av tvangssalg se vedlagte budskjema. Det vises også til reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 og 12.

**HVITVASKING**

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig til å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, ev. rettighetshavere der kjøper opptre på vegne av andre enn seg selv.

Ved mistenkelige transaksjoner er megler forpliktet til å rapportere til Økokrim. Med mistenkelig transaksjon menes transeaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan være forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Ved bud må vedlagte budskjema benyttes og legitimasjon må fremlegges. I tillegg må vedlagte samtykkeerklæring til lagring av personopplysninger om budgiver signeres og oversendes medhjelper.

**VEDLEGG**

- Takstrapport av takstmann Rune Kristoffersen datert 20.08.2024
- Eiendomsinformasjon (eiendomsmeglerpakke)
- Grunnboksutskrift pr. 13.09.2024
- Tinglyste heftelser
- Budskjema

# Verditakst Tomt

📍 Piperåsveien 27, 3534 SOKNA

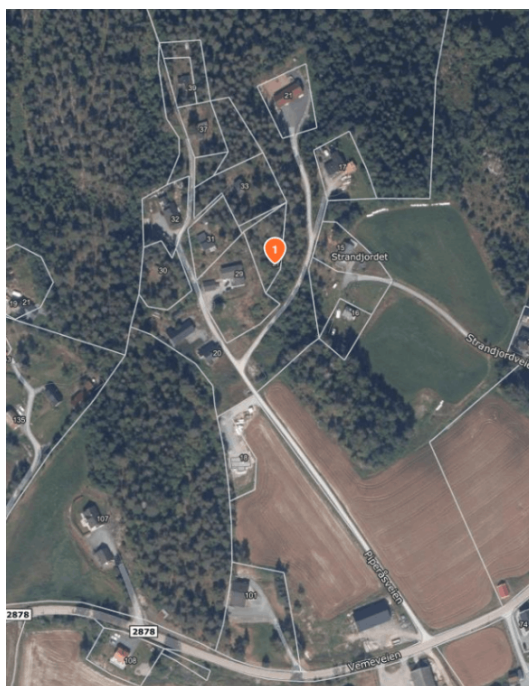
📖 RINGERIKE kommune

# gnr. 62, bnr. 182

## Markedsverdi

**450 000**

Tomteareal 1 098,00 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.08.2024

Rapportdato: 20.08.2024

Oppdragsnr.: 12123-1397

Referansenummer: AQ2080

Autorisert foretak: Norm AS

Vår ref:



**norm**  
TAKST & RÅDGIVNING

Gyldig rapport  
20.08.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Norm AS

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

Selskapet ble stiftet i 2007 og har i dag seks medarbeidere med erfaring fra privat og offentlig sektor. Våre takstingeniører har bred erfaring fra utvikling og forvaltning av eiendom, blant annet innen byggeledelse og som utførende håndverkere både i privat- og næringsmarkedet. Vi er registrert energirådgiver hos Enova og bistår gjerne dersom du planlegger å oppgradere din bolig.

Vi er rådgivere og takstingeniører, og vi er medmennesker som ser det store bildet.

Ytterligere informasjon finnes på: [www.norm.as](http://www.norm.as)



Rapportansvarlig

Rune Kristoffersen

Uavhengig Takstingeniør

rune@norm.as

916 57 101



# Konklusjon og markedsvurdering

## Markedsverdi

**Kr450 000**

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

**450 000**

## Konklusjon markedsverdi

=

**450 000**

## Markedsvurdering

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

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik tomten fremstår ved befaring, hensyntatt beliggenhet, kostnad for opparbeidelse av adkomstvei, vann og antatt utbedring av eksisterende infiltrasjonsanlegg tilhørende nabo. Å bebygge tomt krever dispensasjon fra generelt byggeforbud i LNF område i Kommuneplan.

Kostnad for å etablere infrastruktur som vei, vann og avløp vurderes å ligge i område kr. 400 000 - 500 000.

Det er ikke funnet noe sammenlignbare tomtesalg i nærområdet. På Finn.no ligger det ute byggeklare tomter til ca kr 800 000 på nytt boligfelt Permobakken Nord (se vedlegg bilde)

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

### Dato Tilstede

08.8.2024 Rune Kristoffersen

Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	62	182		0	1098 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Piperåsveien 27

### Hjemmelshaver

Gunnar Myrset

## Eiendomsopplysninger

### Områdebeskrivelse.

Tomten ligger i landlige omgivelser på Veme øst bestående av spredt bebyggelse med småhusbebyggelse, noe fritidsboliger og landbruk. Det er ca 11 km kjørevei til Hønefoss sentrum og ca 13 km til Sokna.

### Beskrivelse av tomten

Råtomt beliggende i skrånende sydøstvendt terreng. Tomten er i hovedsak bevokst med furutrær og krattskog. Tomten har god solforhold og forutsatt at det ryddes noe skog på egen tomt, samt tynnes på naboens eiendom mot syd, vil det være fin utsikt sydover.

### Adkomstvei

Det er ikke adkomstvei til tomten i dag. Det foreligger tinglyst veirett til eksisterende vei, samt at det tinglyst rett til opparbeidelse av adkomstvei opp til eiendommen.

### Tilknytning vann

Ingen tilknytning til vann. Det må etableres privat vannforsyning, antatt med grunnboring.

### Tilknytning avløp

Ingen tilknytning av avløp. Det må påregnes å etableres privat avløpsanlegg. Det foreligger tinglyst rett til å koble se på vederlagsfritt til naboens infiltrasjonsanlegg for avløpsvann, men det må påregnes at infiltrasjonsanlegg må oppgraderes til dagens standard.

### Reguleringsmessige forhold

Uregulert område

### Kommuneplan

Det er Kommuneplanens arealdel som er gjeldende for området og eiendommen ligger i LNF område.

### Bygninger på eiendommen

Nei

### Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aksomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

### Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

### Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

### Mulighet for å bygge på tomt i LNF område.

Generell uttalelse fra Avdelingsleder byggesaksavdelingen Arne Hellum i Ringerike Kommune, gitt til eier av tomt i e-post datert 19.05.2022  
- Det må søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i § 10.1. i Kommuneplan. Det ble gitt dispensasjon for fradeling av tomt i 2011, som er positivt i forhold til søknad om disp. fra byggeforbud.  
- Det må påregnes å utarbeide en "geoteknisk vurdering" vedrørende skredfare. NVE har en veileder nr. 1/2019 som man må gjøre vurderinger for, samt at Kommunens geolog kan kontaktes for veiledning.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1984

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	08.08.2024		Gjennomgått		Ja
Prospekt boligtomter Permobakken Nord			Gjennomgått		Ja
Tinglyst rettighet til adkomstvei og tilkobling til naboens infiltrasjonsanlegg.		Dokument blir tilgjengelig i salgsprospekt.	Ikke gjennomgått		Nei

# Avgrensninger for Verditakst Tomt

## Forutsetning

### Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

### Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

### Egne forutsetninger

Utover at avdelingsleder Arne Hellum i byggesaksavdelingen i Ringerike Kommune opplyste om tidligere kommunikasjon vedrørende eiers forespørsel om muligheten til å kunne bygge bolig på tomten, er det ikke gjort henvendelse om muligheten til å bygge på tomten.

### Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

### Personvern

Norsk takst, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om

bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

### Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.



## Andre bilder



Foto fra tomt



Foto fra tomt



Foto fra tomt



Foto fra tomt



Legg til favoritt Del

**Permobakken Nord - Flotte eneboligtomter med gode solforhold på Sokna**

3534 Sokna

Prisområde  
**795 000 kr**

Totalpris  
814 875 kr

Driftskostinger  
19 875 kr


**EiendomsMegler 1**

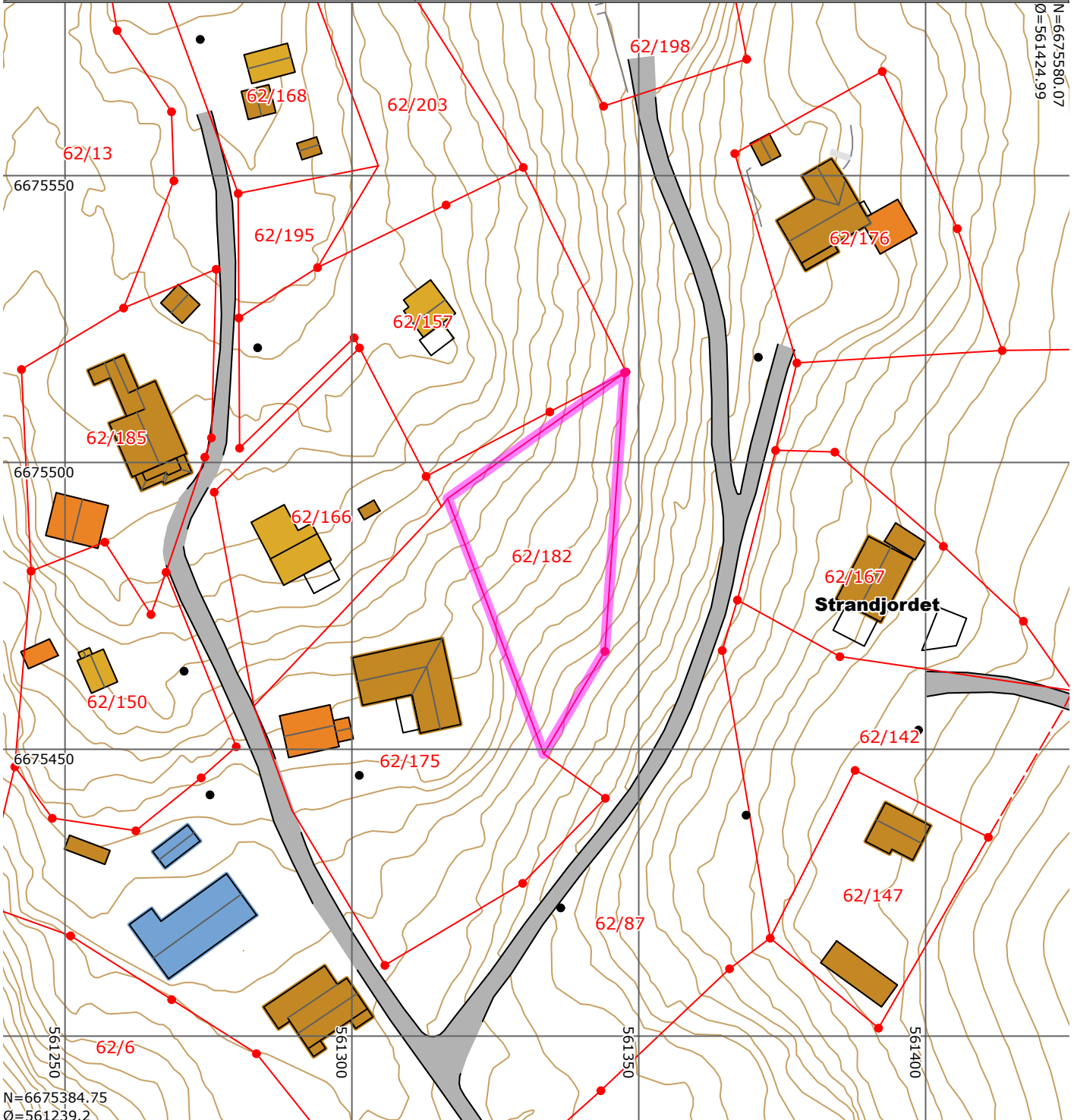
EiendomsMegler 1 Ringerike  
Vi tar deg tryk gjennom hele prosessen

Lars Rikstad Karlsen  
EiendomsMegler ARET  
47 89 47 77 Send melding

Hjemmeside  
Eller annonser fra annonser  
På et øyeblikk

Prospekt boligtomter Permobakken Nord

 <p><b>SITUASJONSPLAN</b> FOR RINGERIKE KOMMUNE</p>	Eier Gnr/bnr/fnr Adresse Areal, beregnet Formål Utnyttelse Regplan nr. Plannavn Godkjent	62/182-0 Piperåsveien 27, 3534 SOKNA 1098
	Dato 8/8-2024 Målestokk 1:1000	Kommuneplanformål



- Bygninger
- Andre bygg
- Trafikkareal
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- Vannledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Felles avløpsledning

Situasjonsplanen kan ikke være eldre enn 1 år.

Tiltakshaver signatur

Dato	Sign
Revideringsdato	Sign
Revideringsdato	Sign



Ringerike kommune

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3305 - Ringerike kommune	62	182	0	0	Grunneiendom		Ja	1098	1099	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
12.04.1983	Nei	Nei	Nei			Nord: 6675485.83 Øst: 561332.14 System: EPSG:25832

## FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			62/182	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			62/182	0
Kart- og delingsforretning	12.04.1983		234/1982	Mottaker	62/182	1099
				Avgiver	62/87	-1099

## BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
----------------	--------------	---------------	----------------	-------------	-------------	--------------

## ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Piperåsveien	27			Nord: 6675471 Øst: 561338 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 11-Helgerud Postnummerområde 3534-SOKNA Stemmekrets 3-Veien Grunnkrets 502-Heggen Kirkesokn 4-Veme

## KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
A-Annet	P-Målebrevsprotokoll: 54/113	

## KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

**GRUNNFORURENSING**

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

**TEIGER**

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1098	Nord: 6675485,83008219 Øst: 561332,13999718 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:**

Ubebygd eiendom.



Ringerike kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	62	182	0	0	Piperåsveien 27, 3534 SOKNA

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplan (5.9.2019)	1098.03m <sup>2</sup>

## GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

## BEBYGGELSESPPLAN

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL *2019-2030*  
Bestemmelser

Vedtatt: 05.09.2019

## Innhold

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



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

## Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

---

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

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

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

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

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

# GENERELLE BESTEMMELSER

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

---

### § 1.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner

Kommunedelplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel.

### § 1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner

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

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

Følgende planers utnyttelsesgrad skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel:

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

For følgende planer skal utnyttelse ikke overstige 15 % BYA.

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

### § 1.3 Forhold mellom kommuneplan og regulerte boligområder

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

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

### Retningslinje til §§ 1.2 og 1.3

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

*Der reguleringsplan angir boligtype «enebolig» tillates det frittliggende småhusbebyggelse: enebolig, enebolig med sekundærleilighet på inntil 65 m<sup>2</sup> eller tomannsbolig.*

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

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

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

## § 2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

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

### § 2.1 Unntak fra plankrav

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

#### § 2.1.1 Alle arealformål

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

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

#### § 2.1.2 Boligbebyggelse

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

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

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

### § 2.1.3 Fritidsbebyggelse

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

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

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

---

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

Behovet for utbyggingsavtale avklares i reguleringsplanprosessen.

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

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

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

---

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

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

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

## § 4.1 Særskilte nye byggeområder

### § 4.1.1 Ask

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

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

### § 4.1.2 Krakstadmarka

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

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

### § 4.1.3 Haugsbygd

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

### § 4.1.4 Odda/Lien- Hallingby

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

### § 4.1.5 Sokna

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

### § 4.1.6 Norderhov

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

### § 4.1.7 Buttingsrud camping

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

### § 4.1.8 B6 Trygstad

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

### § 4.1.9 Nes i Ådal

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

## § 5 Generelle bestemmelser til alle arealformål

---

### § 5.1 Kulturminner

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

### § 5.2 Støy

#### § 5.2.1 Generelt, støy

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

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

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

#### § 5.2.2 Støy i sentrumsområder

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

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

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

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

### § 5.3 Parkering

Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal 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 m<sup>2</sup>, er søknadspliktige.

I tettbygde områder (konsentrert bebyggelse), rekke- eller kjedehus, vil et terrengavvik på mer enn 0,5 meter og 500 m<sup>2</sup> i utstrekning være søknadspliktig.

I LNF-områder må terrengavvik uten søknad på inntil 3,0 meter, eller med et omfang på mindre enn 1 000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>3</sup>, 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 m<sup>2</sup> for enebolig og 900 m<sup>2</sup> for tomannsbolig.

##### § 6.1.3 *Boligtype*

Boligtomter kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse; en enebolig, en enebolig med sekundærlilighet på inntil 65 m<sup>2</sup>, eller en tomannsbolig, dersom ikke annet fremgår av reguleringsplan jf. § 1.3.

##### § 6.1.4 *Utnyttelse og høyde*

Total utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA.

Bebyggelse tillates med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter.

Bygningens hovedmøneretning skal være langs med bygningens lengderetning.

##### § 6.1.5 *Minste uteoppholdsareal for bolig (MUA)*

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

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

- Minimum 200 m<sup>2</sup> MUA for enebolig
- Minimum 150 m<sup>2</sup> MUA per boenhet i tomannsbolig

- For sekundærleiligheter avsettes 50 m<sup>2</sup> MUA per boenhet
- For boligkomplekser med flere enn to boenheter, avsettes 50 m<sup>2</sup> MUA per boenhet
- En andel på 30 % av total MUA kan løses på private balkonger, terrasser eller takterrasser
- Innenfor sentrumsformålet skal det avsettes 20 m<sup>2</sup> MUA per boenhet (kan i sin helhet løses privat)
- Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA

#### § 6.1.6 *Parkering*

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

#### § 6.1.7 *Lekeareal*

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boligbebyggelse, skal det tilrettelegges for lekeplass(er). Det skal som utgangspunkt avsettes 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> for enebolig og minimum 900 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA. Det kan i tillegg til fritidsbolig oppføres et enkelt uthus på 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA. Inkludert i dette arealet kan det bare være totalt to bygninger, ei hytte og inntil ett uthus på maksimalt 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BYA. Det kan ikke tillates mer enn ett uthus på 20 m<sup>2</sup> BRA, og en garasje på 50 m<sup>2</sup> BRA.*

*Dersom det gis dispensasjon utvidelse av fritidsboliger i 100-meterssonen, er det en forutsetning at bygget ikke overstiger 50 m<sup>2</sup> BRA. Tilsvarende for ett uthus på maksimalt 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA),
- Områder med samlet utbygging eller ombygging på over 1 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA.*

*Tilsvarende kan det tillates ett uthus på maksimalt 10 m<sup>2</sup> 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.

**PBL § 11-7 AREALFORMÅL**

**1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Nåværende	Fremtidig	Beskrivelse
B	B	Boligbebyggelse
F	F	Fritidsbebyggelse
S	S	Sentrumsformål
FT	FT	Offentlig eller privat tjenesteyting
R	R	Fritids- og turistformål
R	R	Råstoffullvinning
N	N	Næringsvirksomhet
U	U	Utdannelsesformål
GU	GU	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Gr	Gr	Grønt og utemiljø

**2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

J	J	Jernbane
L	L	Lufthavn
P	P	Parkeringsanlegg

**3. GRØNNSTRUKTUR**

G	G	Grønnstruktur
---	---	---------------

**4. FORSVARET**

F	F	Forsvaret
---	---	-----------

**5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRML SAMT REINDRIFT**

UFR: areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og økologisk næringsvirksomhet basert på grønne ressursgrunnlag

**6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE**

S	S	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
Dr	Dr	Drinksøner

**HENSYNSSONER (PBL § 11-8)**

a) Skingszoner

H110	Nedslagsfelt for drikkevann
H180	Område for grunnvannstørking
H130	Byggefordin rundt veg, bane og flyplass
H190	Andre skingszoner

a) Faresoner

H310	Ras- og skredfare (kvikkleire)
H320	Fremfare (200 års flom)
H340	Skylettsone
H320	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

b) Infrastruktursoner

H410	Krav vedrørende infrastruktur (konsepsjonsgrense jernbane)
------	--

c) Sone med angitte særlige hensyn

H530	Hensyn friluftsliv
H570	Bevaring kulturmiljø
H590	Hensynssone for sikring av mineralressurser

d) Båndleggingszoner

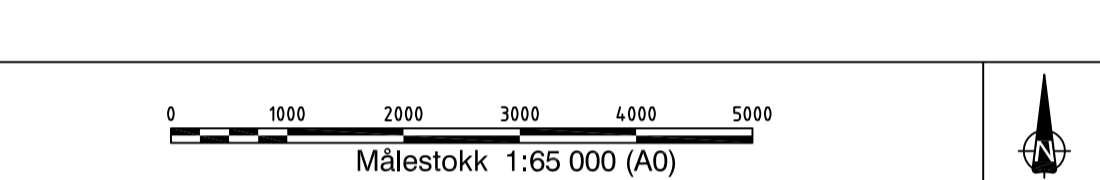
H710	Båndlegging for regulering etter PBL
H720	Båndlegging etter lov om naturvern
H730	Båndlegging etter lov om kulturminner
H735	Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (innskrift)

**LINJETyper**

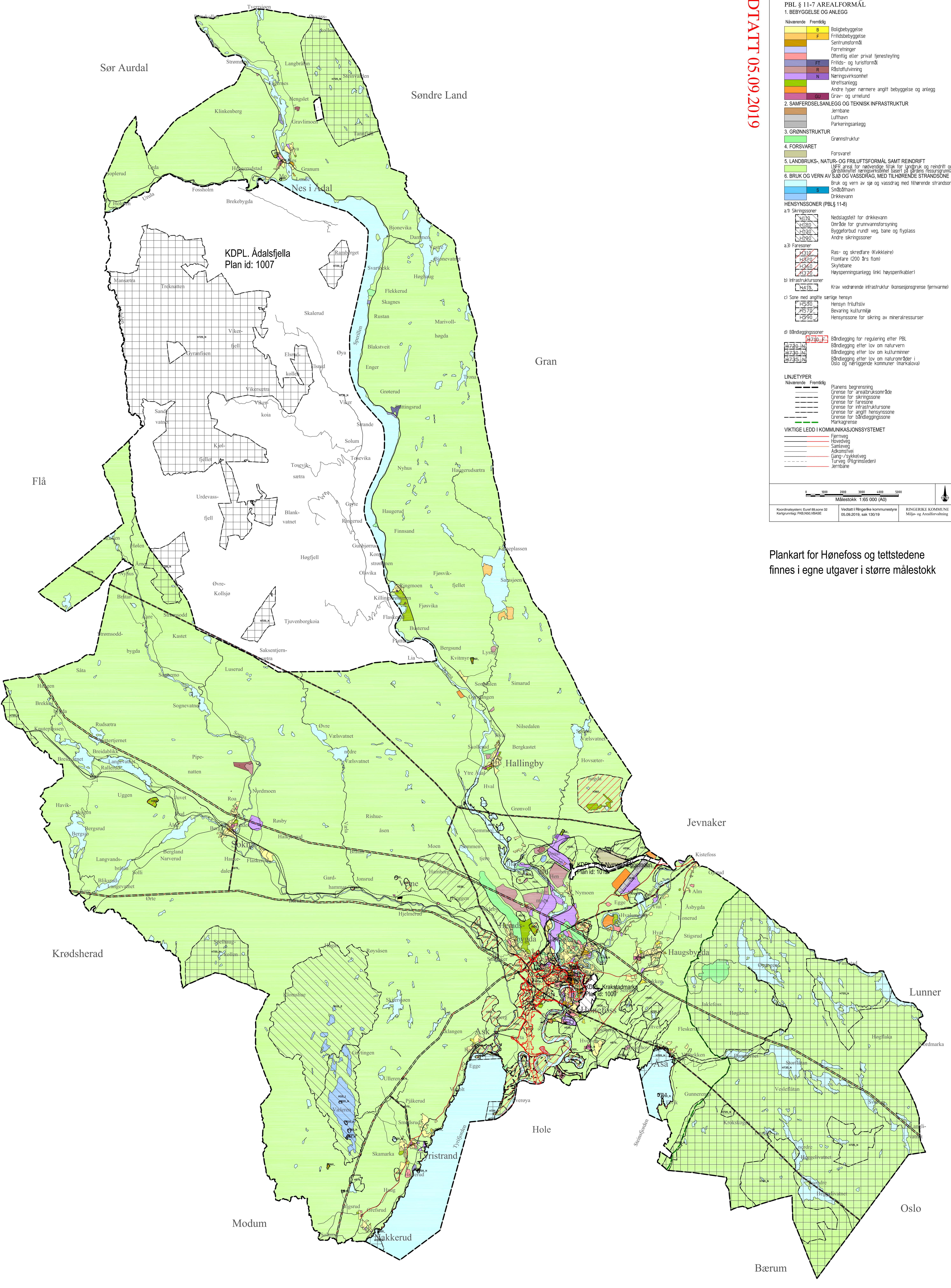
Nåværende	Fremtidig	Beskrivelse
—	—	Planens begrensning
—	—	Grense for arealbruksområde
—	—	Grense for skingszoner
—	—	Grense for faresoner
—	—	Grense for infrastruktursoner
—	—	Grense for angitte hensynssoner
—	—	Grense for båndleggingszoner
—	—	Markagrense

**VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET**

—	Fjernveg
—	Hovedveg
—	Sanntveg
—	Adkomstveg
—	Gang-/sykkelveg
—	Turveg (flugsleden)
—	Jernbane



Koordinatsystem: Eurof 69.000.32 Kartgrunnlag: PBL/NO/VBASE	Vedtatt i Ringerike kommunestyre 05.09.2019, sak 130/19	RINGERIKE KOMMUNE Miljø- og Arealforvaltning
--	--	---



Plankart for Hønefoss og tettstedene finnes i egne utgaver i større målestokk

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

---

### Piper og ildsteder.

---

G.Nr:	<b>62</b>	B.Nr:	<b>182</b>	F.Nr:		S.Nr	
Adresse:	Piperåsveien 27						

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

Antall Skorsteiner:

Antall Ildsted:

Merknader/Anmerkninger:

Årlig gebyr for ildsted påkoblet skorstein for Hus og Hytter Kr: 446.00 u/mva. pr. skorstein/skorsteinsløp.

Navn: Glenn Dalen

Feiervesenet

Dato: 20.08.2024



# RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123  
3502 Hønefoss

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

## Kommunale eiendomsavgifter

Gnr.:	<b>62</b>	Bnr.:	<b>182</b>	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	<b>Piperåsveien 27, 3534 SOKNA</b>						

	Ja	Nei
Vannmåler		<b>x</b>

	Dato	Målerstand m <sup>3</sup>
Sist avlest		

Kommentar:

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

Eiendomsskatt, uten merverdiavgift	kr. <b>0,-</b>	pr.år
Slamavskiller	Ja	Nei <b>x</b> m <sup>3</sup>
Skyldig beløp	kr. <b>0,-</b>	
	+ evt. renter og gebyr	

Kommentar:

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

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

Beregnet forbruk pr. år for vann og kloakk ... m<sup>3</sup>

**Pris pr m<sup>3</sup> vann kr 39,43 + mva for 2024 Pris pr m<sup>3</sup> avløp kr 66,48 + mva for 2024**



Ringerike  
kommune

# Ledningskart

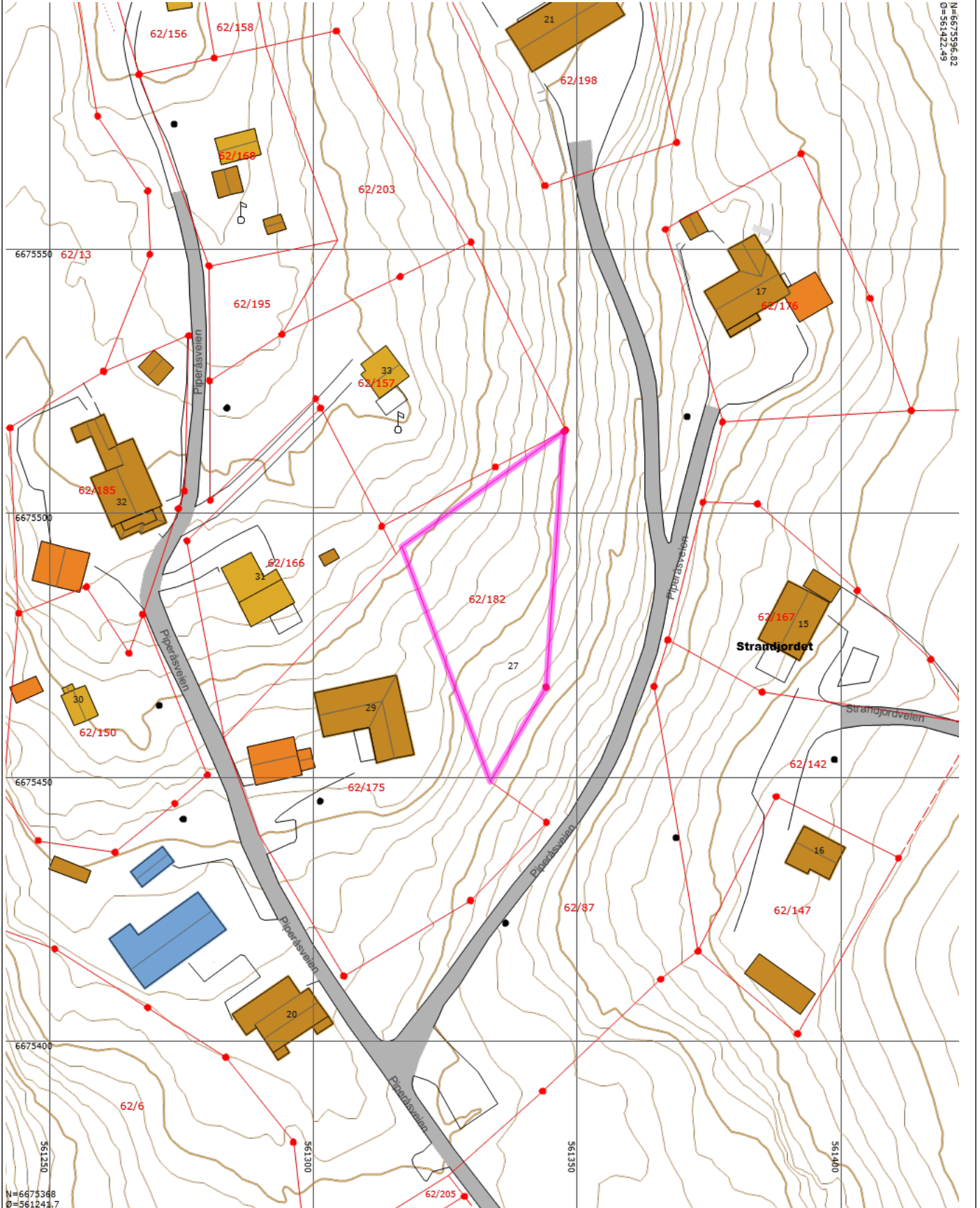
Eiendom: Gnr: 62 Bnr: 182 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Piperåsveien 27  
3534 SOKNA



























Annen info:



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

	Mast		Teiggrensepunkt		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Flaggstang		Gjerde
	Loddrett mur		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Udefinerte bygg
	Bolig		Fritidsbolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Trapp		Veg
	Privatveg gatenavn.		Høydekurve		Høydekurve 5m
	Gård		Stedsnavn		Husnummer.
	Eiendomsteig		Matrikelnummer		Matrikelnummer..





Ringerike kommune

# Matrikkelkart

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3305 - Ringerike kommune	<b>62</b>	<b>182</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Orientering om matrikkelkart

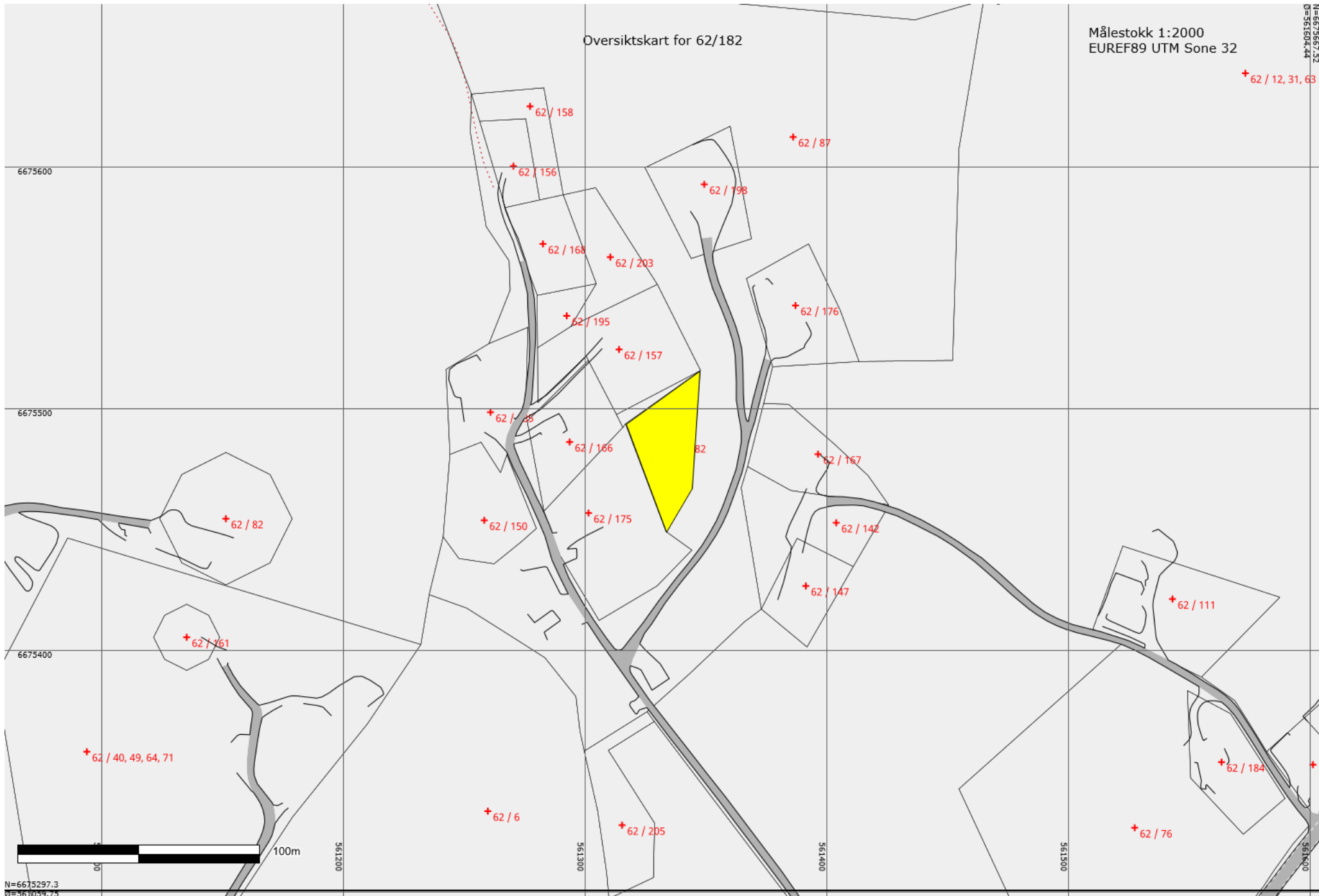
Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet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

Oversiktskart for 62/182

Målestokk 1:2000  
EUREF89 UTM Sone 32

N=6675657.52  
E=561504.44

+ 62 / 12, 31, 63



Målestokk 1:1000  
EUREF89 UTM Sone 32

62/182 (Hovedteig)

+ 62 / 168

+ 62 / 203

+ 62 / 176

+ 62 / 195

+ 62 / 157

3

6675500

+ 62 / 185

+ 62 / 182

+ 62 / 166

+ 62 / 167

2

41.58

20.83

48.65

+ 62 / 150

+ 62 / 175

+ 62 / 142

+ 62 / 147

100m

561400

561400



## Areal og koordinater

Areal: 1098,00

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6675485,83 Øst: 561332,14

### Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6675449,20	561333,44	Jord	Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			47,58	Ikke hjelpelinje			
2	6675493,73	561316,68	Jord	Grensepåle	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			37,81	Ikke hjelpelinje			
3	6675515,62	561347,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			48,65	Ikke hjelpelinje			
4	6675467,09	561344,10	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			20,83	Ikke hjelpelinje			



Ringerike  
kommune

# KARTUTSNITT

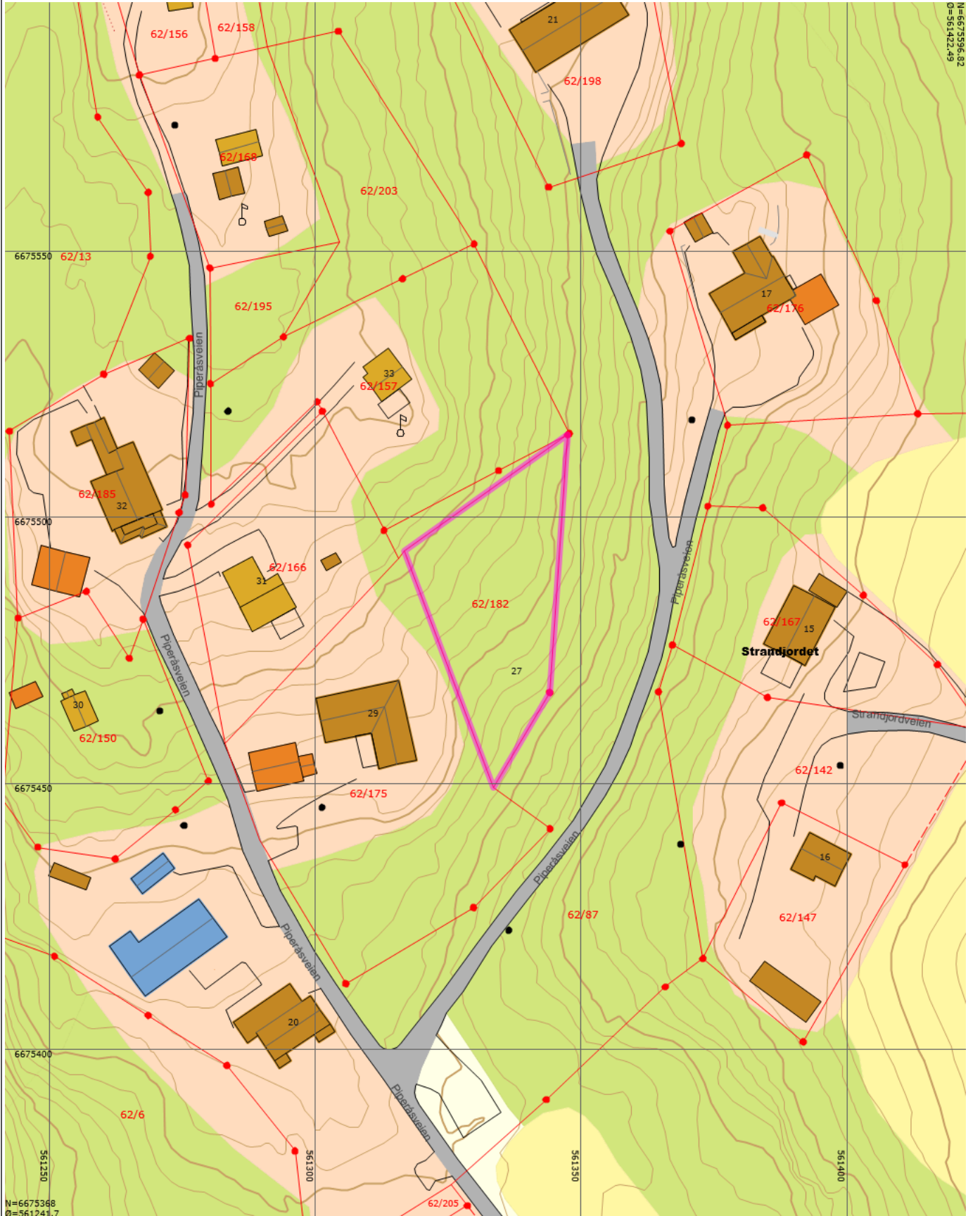
Eiendom: Gnr: 62 Bnr: 182 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Piperåsveien 27  
3534 SOKNA































Annen info:



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

	Mast		Teiggrensepunkt		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Flaggstang		Gjerde
	Loddrett mur		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Udefinerte bygg
	Bolig		Fritidsbolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Trapp		Veg
	Privatveg gatenavn.		Høydekurve		Høydekurve 5m
	Gård		Stedsnavn		Husnummer.
	Eiendomsteig		Bebygd område		Dyrka mark
	Skog		Annet		Matrikelnummer
	Matrikelnummer..				



## RINGERIKE KOMMUNE

Postboks 123  
3502 Hønefoss

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

### Tilknytning til offentlig vann, kloakk og vei

Gnr.:	<b>62</b>	Bnr.:	<b>182</b>	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	<b>Piperåsveien 27, 3534 SOKNA</b>						

	Tilknyttet	Ikke tilknyttet
<b>Vann</b>		<b>x</b>
<b>Kloakk</b>		<b>x</b>
<b>Vei</b>		<b>x</b>

Kommentar:

**Pris pr m3 vann kr 39,43 + mva for 2024 Pris pr m3 avløp kr 66,48 + mva for 2024**

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

1984/1136-1/23                    **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
14.02.1984                    VEDERLAG: NOK 0  
MYRSET GUNNAR  
F.NR: 150656

#### Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/1377957-1/200    \*\* TVANGSSALG BESLUTTET  
29.04.2024 21.00            GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT                    1984/1136-1/23  
GJELDER: MYRSET GUNNAR  
F.NR: 150656  
TINGRETT: Ringerike, Asker og Bærum  
SAKSNR: 23-149158TVA-TRAB/THON

### HEFTELSE

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

Servitutter tinglyst på hovedbruket/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.

2018/1663871-1/200            **UTLEGGSFORRETNING**  
10.12.2018 21.00            AVHOLDT: 07.12.2018, KL. 09.30  
BELØP: NOK 116 578  
SAKSØKER: SKATTEOPPKREVEREN I RINGERIKE KOMMUNE  
ORG.NR: 990 489 343  
SAKSØKT: MYRSET GUNNAR  
F.NR: 150656

2023/855595-1/200            \*\* TINGLYSING PÅ NYTT  
11.08.2023 21.00

2021/677068-1/200            **UTLEGGSFORRETNING**  
07.06.2021 21.00            AVHOLDT: 01.06.2021, KL. 12.50  
BELØP: NOK 60 180  
SAKSØKER: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVIING  
ORG.NR: 924 616 733  
SAKSØKT: MYRSET GUNNAR  
F.NR: 150656

2022/329946-1/200            **UTLEGGSFORRETNING**  
24.03.2022 13.56            AVHOLDT: 24.03.2022, KL. 09.00  
BELØP: NOK 69 003  
SAKSØKER: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVIING  
ORG.NR: 924 616 733  
PROSESSFULLMEKTIG: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVIING  
ORG.NR: 924 616 733  
SAKSØKT: MYRSET GUNNAR  
F.NR: 150656  
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/93421-1/200            **UTLEGGSFORRETNING**  
26.01.2023 12.22            AVHOLDT: 26.01.2023, KL. 09.00  
BELØP: NOK 37 385



Kommune: 3305 RINGERIKE

Gnr: 62 Bnr: 182

SAKSØKER: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVING  
ORG.NR: 924 616 733  
PROSESSFULLMEKTIG: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVING  
ORG.NR: 924 616 733  
SAKSØKT: MYRSET GUNNAR  
F.NR: 150656  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2024/1378416-1/200**  
29.04.2024 10.57

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 29.04.2024, KL. 10.49  
BELØP: NOK 379 117  
SAKSØKER: NORDEA FINANS NORGE AS  
ORG.NR: 924 507 500  
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS  
ORG.NR: 835 302 202  
SAKSØKT: MYRSET GUNNAR  
F.NR: 150656  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2024/1378561-1/200**  
29.04.2024 11.14

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 29.04.2024, KL. 11.05  
BELØP: NOK 161 945  
SAKSØKER: LOWELL FINANS AS  
ORG.NR: 913 953 517  
PROSESSFULLMEKTIG: LOWELL NORGE AS  
ORG.NR: 848 579 122  
SAKSØKT: MYRSET GUNNAR  
F.NR: 150656  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2024/1378827-1/200**  
29.04.2024 11.50

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 29.04.2024, KL. 11.46  
BELØP: NOK 158 776  
SAKSØKER: OPTIMERA AS  
ORG.NR: 967 013 056  
PROSESSFULLMEKTIG: ZOLVA AS  
ORG.NR: 915 440 541  
SAKSØKT: MYRSET GUNNAR  
F.NR: 150656  
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

**1983/2282-1/23**  
12.04.1983

**REGISTRERING AV GRUNN**  
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3305 GNR:62  
BNR:87

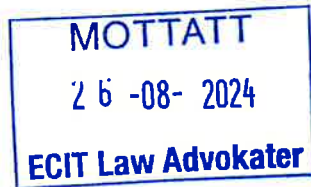
**2020/1864563-1/200**  
01.01.2020 00.00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
TIDLIGERE: KNR:0605 GNR:62 BNR:182

**2024/764321-1/200**  
01.01.2024 00.00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
TIDLIGERE: KNR:3007 GNR:62 BNR:182

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



ECIT LAW ADVOKATER AS V/KAJA SOFIE SELVIG  
HVERVENMOVEIEN 49  
3511 HØNEFOSS

Bestiller: audun.toften@norkart.no  
Deres referanse: 6321  
Vår referanse: 3558704/24694785  
Bestilling: C3 2024-08-20 (3) 92

Dato  
20.08.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
6856	23	17.12.2001	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3305 RINGERIKE	62	12	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



RINGERIKE KOMMUNE	
Ar / saksnr. - dok.nr.	Løp.nr. 1/Ar
00 102720 - 008	010856 101
Innk. dato:	18 APR. 2001
Arkivkode:	62/87
Objektkode:	
Tjenesteomr.:	PhB Saksbeh.: Garm

## Erklæring om veirett

Undertegnede eier av eiendommen g.nr 62 b.nr.12 gir herved veirett til tomtene 62/150, 156, 157, 158, 166, 168, 169, 171, 175, 176, 182, 185, 192 og 193, alle utskilt fra eiendommen g.nr. 62 b.nr 87.

Veiretten gjelder over min eiendom, Piperåsveien fra Vemeveien fram til eiendommen 62/87. Veirettens bredde utgjør 4 m.

Erklæringen omfatter også veirett til ny tomt, søkt fradelt fra 62/87 den 19.06.2000 (saksnr 00/02720)

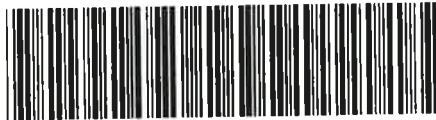
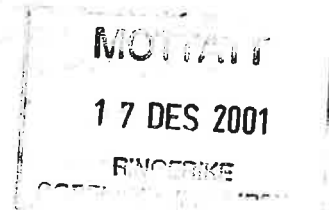
Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på min eiendom 62/12

Øst - Veme dato 10/4 2001

*Håkon Håkonsen*

Håkon Håkonsen

Eier av eiendommen 62/12



Doknr: 6856 Tinglyst: 17.12.2001 Emb. 023  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket

ECIT LAW ADVOKATER AS V/KAJA SOFIE SELVIG  
HVERVENMOVEIEN 49  
3511 HØNEFOSS

Bestiller: audun.toften@norkart.no  
Deres referanse: 6321  
Vår referanse: 3558703/24694782  
Bestilling: C3 2024-08-20 (3) 91

Dato  
20.08.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
423836	200	31.5.2012	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

## Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3305 RINGERIKE	62	87	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Retureres til:

**Hønefoss Eiendom AS**  
**NO 979 775 881 MVA**  
Nordre Torv 4  
3502 HØNEFOSS

1)  
**Skjøte**

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr	Ideell andel
Kommunenr	Kommunenavn	62	87			
205	RINGERIKE					
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven 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	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører 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 checked="" type="checkbox"/> Bolig- B eiendom <input type="checkbox"/> Fritids- F eiendom <input type="checkbox"/> Forretning/ V kontor <input type="checkbox"/> I industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig	<input checked="" type="checkbox"/> Frittligg. FB enebolig <input type="checkbox"/> Tomanns- TB bolig <input type="checkbox"/> Rekkehus/ RK kjede <input type="checkbox"/> Blokk- BL leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet					

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr 2 250 000,-		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> Gave (helt 2 eller delvis) <input type="checkbox"/> Ekspro- 3 prisasjon <input type="checkbox"/> Tvangs- 4 auksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> Skifte- 6 oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.		

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr 2 250 000,-

4. Overdras fra		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	
150656	Gunnar Myrse	1/1

Doknr: 423836 Tinglyst: 31.05.2012  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til		Fast bosatt i Norge	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
270190	Martin Tollehaug Rust		1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
130592	Henriette Husom Myklebust		1/2
		<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		
Se vedlagte erklæring for tinglysning med kart.		
RIKTIG GJENPART <i>H. Roskilde</i> Haldis Roskilde		
Kjøpers/erhververs underskrift: <i>Henriette H. Myklebust</i>	Utsteders underskrift: <i>Gunnar Myrse</i>	Hjemmelshavers underskrift: <i>Gunnar Myrse</i>



Vi samtykker i tinglysing  
 Hønefoss Eiendom AS  
 THOR JENSEN  
 DOKTOR I RETT  
 ADVOKAT MINA - MINEF

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses).
--

<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)</b>	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Sted, dato <b>Hønefoss 09.03.2012</b>	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

<b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>	
Sted, dato <b>Hønefoss 09.03.2012</b>	
Utsteders underskrift 7)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	<b>Gunnar Myrset</b>
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	
Adresse	 <b>Hønefoss Eiendom AS</b> <small>Nordre Torv 1 - 3513 Hønefoss Telefon 32 18 10 20 - Telefax 32 18 10 29 www.hfseiendom.no</small>
2. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	<b>TRYGVE RUSE BERGSRUD</b> <b>EIENDOMSMEGLER MNEF</b>
Adresse	

Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
--------------------------	---

Kjøpers/erverters underskrift:	Utsteders underskrift:	Hjemmelshavers underskrift:
--------------------------------	------------------------	-----------------------------

## Erklæring

I forbindelse med salg av Gnr. 62 Bnr. 87 i Ringerike Kommune, skal følgende erklæring med vedlagte kart tinglyses på eiendommen.

Eier av eiendommen Gnr. 62 Bnr. 182 i Ringerike, har rett til og vederlagsfritt koble seg på infiltreringsanlegg for kloakk mot å delta på løpende vedlikeholdskostnader og bære anleggskostnader til tilkobling selv. Han skal også ha veirett på eksisterende vei mot å delta på løpende vedlikeholdskostnader. I tillegg skal han ha rett til en stk vei over eiendommen innenfor angitte område markert på vedlagte kart, og opp til sin eiendom, mot å bære anleggskostnader for opparbeidelse og fremtidig vedlikeholdskostnader på denne selv.



Kjøpers/erverters underskrift

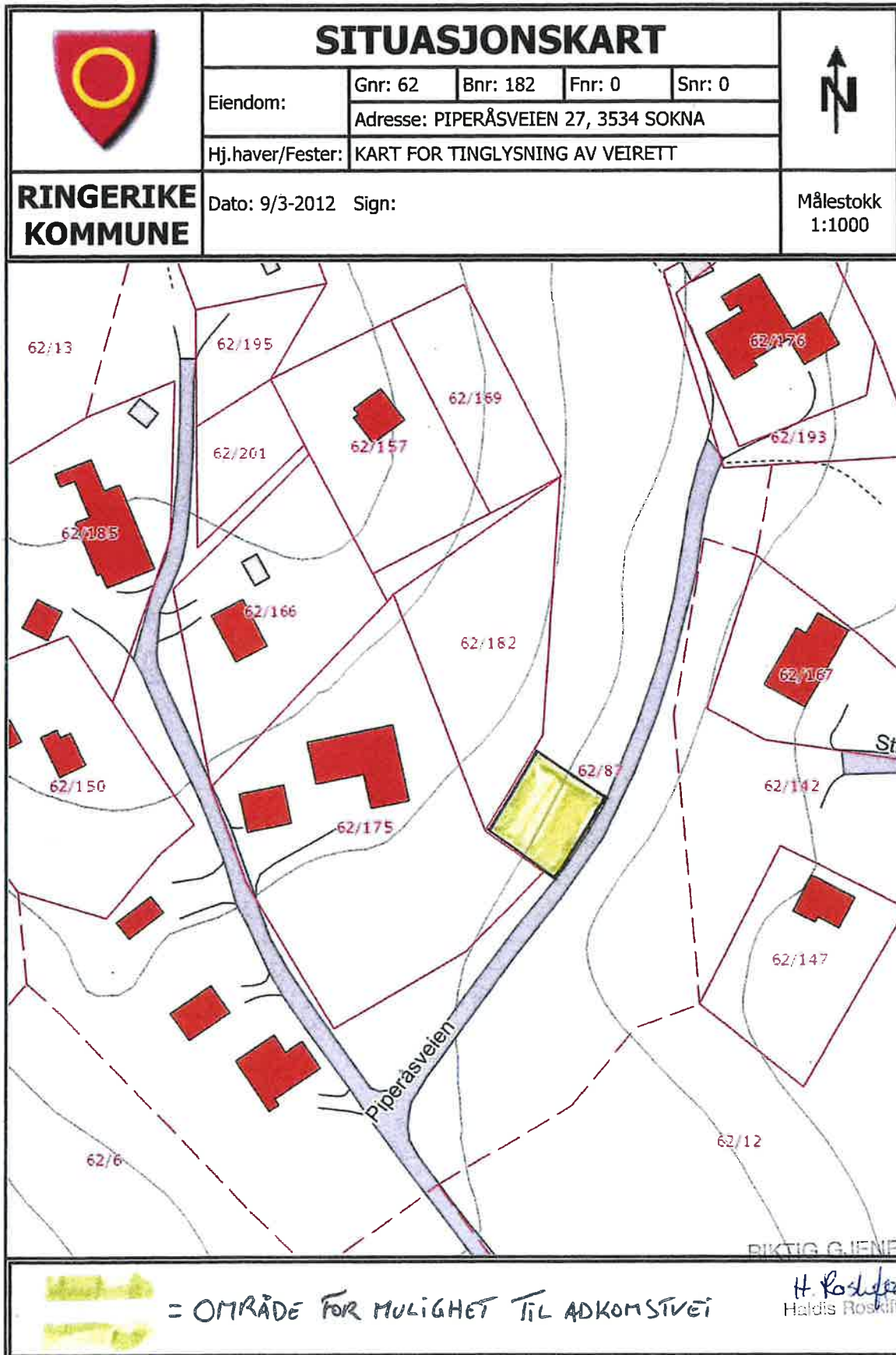


Utsteders underskrift

Hjemmelshaver

RIKTIG GJENPART  
H. Roskifte  
Haldis Roskifte

S. 3 av 4



S. HAVH  
 09.03.2012



Advokat Christina Sagbakken  
e-post: christina@ecitlaw.com  
Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss  
Telefon: 950 62 700  
Telefaks:

# Budskjema

Budet er gyldig frem til	
Dato	Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom			
Adresse Piperåsveien 27		Postnr. 3534	Poststed Sokna
Gnr. 62	Bnr. 182	Seksjonsnr.	Kommune Ringerike

Kjøpesum	
Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.	

Finansieringsplan			
Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilker det odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Christina Sagbakken til å bejære skjøte utstedt i undertegnades navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)							
Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr (11 siffer)		Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr (11 siffer)	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil		Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	
E-postadresse				E-postadresse			
Adresse				Postnr.	Poststed		

Underskrift	
Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.	
Sted og dato	
Underskrift, budgiver 1	Underskrift, budgiver 2

## Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgå:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangssalg ved medhjelper. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangssalg innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangssalg, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangssalg) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangssalgloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalglovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangssalgloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangssalg av 26. juni 1992.