PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

SEHESTEDS GATE 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

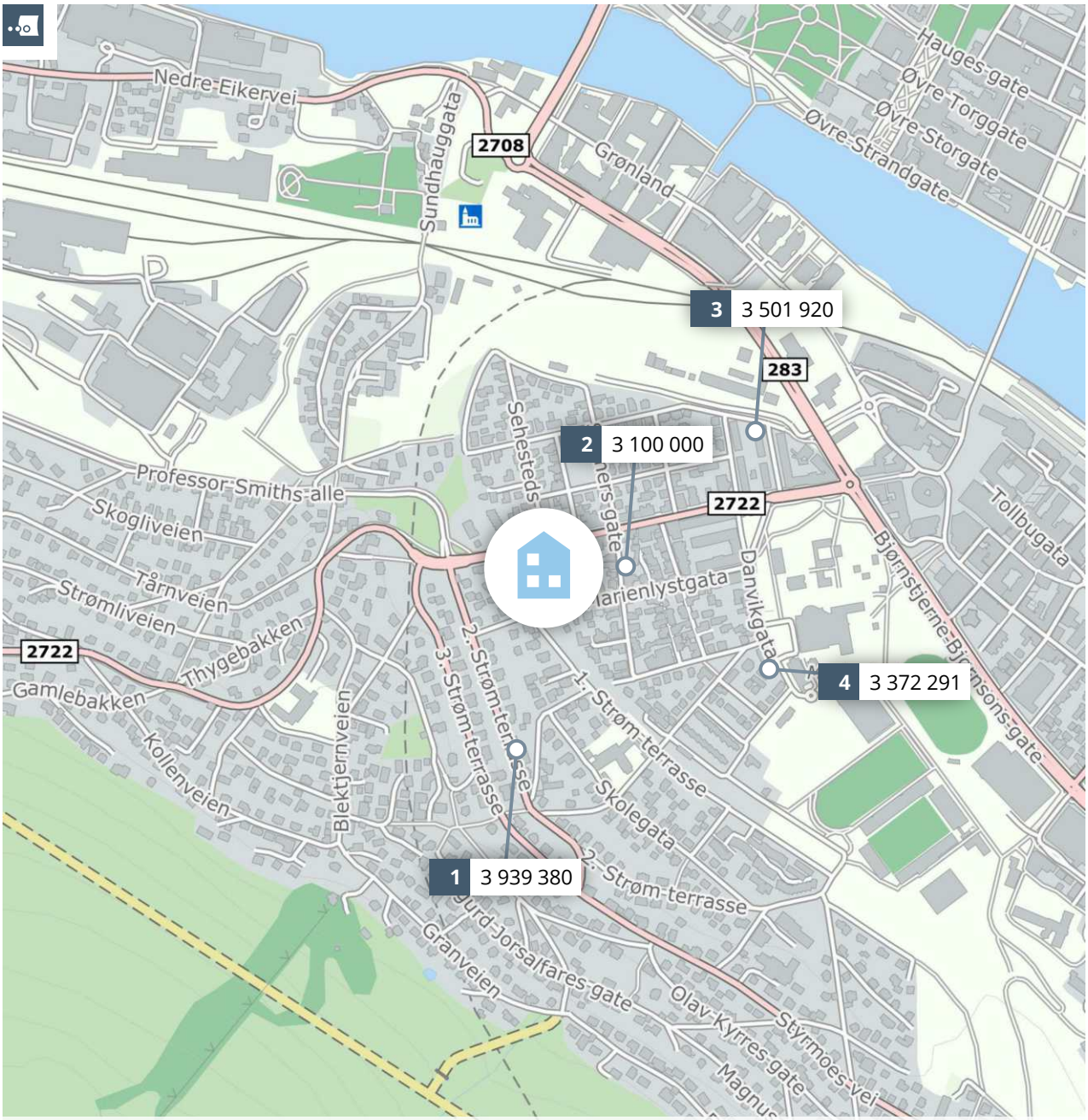
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SEHESTEDS GATE 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 21.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Svein Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sehesteds gate 7, 3045 DRAMMEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1938

GNR 110 BNR 457 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS STRØMSØ 3

Verdivurdert til

2 990 000

-	2 990 000	57 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1938

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	2. Strøm terrasse 19 B 74 m²	1912	2. etg	2 sov	15.12.2025	3 990 000	**3 800 000**	139 380	3 939 380	**53 235**
2	Selmers gate 24 43 m²	1915	1. etg	1 sov	27.11.2025	3 150 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**72 093**
3	Rynnings gate 3 A 69 m²	1951	1. etg	2 sov	20.01.2026	3 290 000	**3 290 000**	211 920	3 501 920	**50 752**
4	Danvikgata 36 59 m²	1957	3. etg	1 sov	20.03.2026	3 190 000	**3 025 000**	347 291	3 372 291	**57 157**

Velkommen til Sehesteds gate 7! En hyggelig og arealeffektiv 2-roms leilighet beliggende i populære Nybyen. Her bor du sentralt med gangavstand til både sentrum, kollektivtransport og øvrige servicetilbud.

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt, med en praktisk planløsning bestående av stue, kjøkken, ett soverom og bad. Boligen har gjennomgående laminatgulv som gir et moderne og lettstelt uttrykk.

Kjøkken og bad er fra ca. 2006 og holder en pen standard, med gode oppbevaringsløsninger og funksjonelle flater.

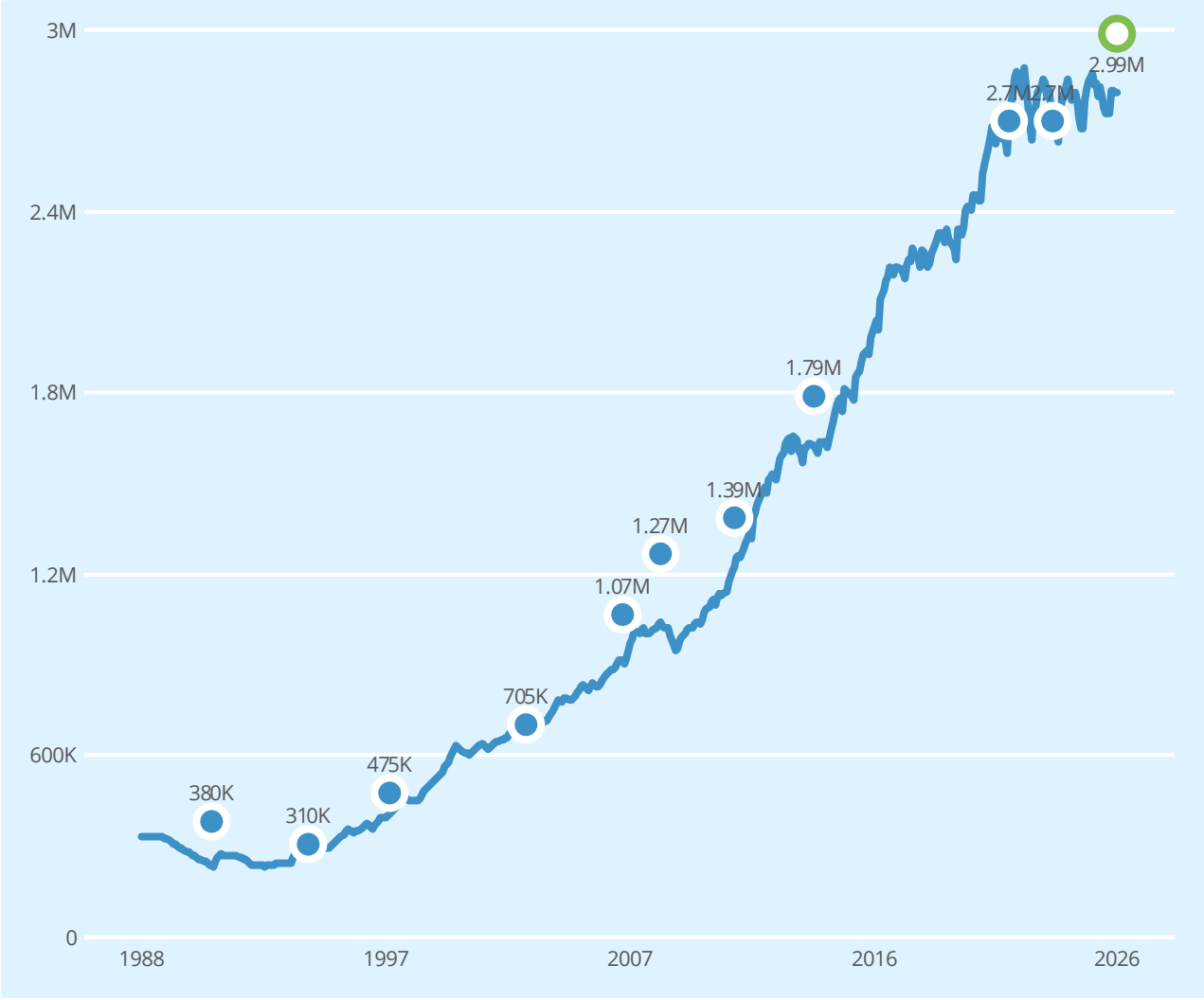
Området er rolig og etablert, samtidig som du har kort vei til togstasjon, butikker, caféer og alt byen har å by på.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.04.2023	10.10.2023	31.10.2023	2 700 000	2 700 000	0	2 700 000
19.11.2021	18.01.2022	14.03.2022	2 700 000	2 700 000	0	2 700 000
18.05.2014	26.05.2014	24.06.2014	1 650 000	1 790 000	0	1 790 000
28.03.2011	07.04.2011	27.04.2011	1 390 000	1 390 000	0	1 390 000
21.05.2008	26.05.2008	16.06.2008	1 175 000	1 270 000	-	1 270 000
21.11.2006	27.11.2006	20.12.2006	970 000	1 070 000	-	1 070 000
27.01.2003	03.02.2003	26.02.2003	690 000	705 000	-	705 000

+4 omsetninger

Leiligheter til salgs i STRØMSØ 3 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

4.4M
4.2M
4 100 000 Prisantydning i snitt
4.0M
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Leiligheter solgt i STRØMSØ 3 grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

3.9M
3.8M
3 741 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3 684 000 Salgspris i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
82
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

77 403 STRØMSØ 3 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

57 500 Sehesteds gate 7 Totalpris 2 990 000

55 414 DRAMMEN kommune i snitt siste 6 mnd

Fagtakst

Sehesteds gate 7, 3045 DRAMMEN

Gnr: 110
Bnr: 457
Snr: 1

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1938

BRA: 61 m²

BRA-i: 52 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	10	0	0

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.04.2026

Rapportdato
22.04.2026

Hjemmelshavere

Navn
Rakhi Heera

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Raman Kumar

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

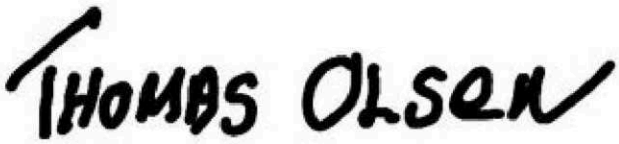


Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min

kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet.**

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk.**

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	61	52	9	0	13
Totalt m2	**61**	**52**	**9**	**0**	**13**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	61	0	61
Totalt m²	**61**	**0**	**61**

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Kjøkken
- Stue
- Soverom

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i pusset naturstein/murkonstruksjon.
- - Etasjeskille av tre.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- - Vinduer med 2-lags glass.

- - Taket er oppført med valm-tak konstruksjon.
- - Taket er tekket med pappshingel.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse på 13m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	Nei
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong/terrasse **TG-2**

Det er etablert en terrasse på m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak, men det må forventes normalt vedlikehold (overflatebehandling m.m.)

TG2 settes da normalt vedlikehold (skrap/beis) er påregnelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Naturlig værpåvirkning og aldring av terrassebord gir overflateslitasje. Konsekvens og tiltak: Redusert levetid og noe svekket utseende. Anbefalte tiltak: Rengjøring, overflatebehandling og utskifting av enkeltbord ved behov.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer er skiftet i 2023.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

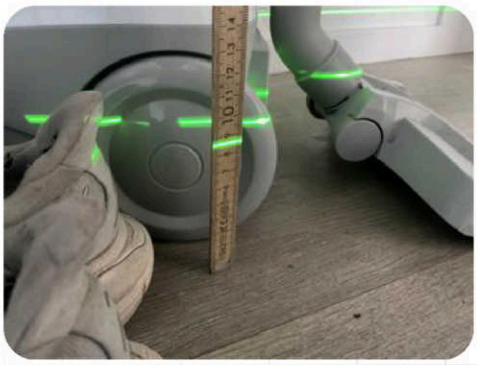
Vinduer med 2-lags glass fra 2023.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 32år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn





Type	**Trebjelkelag**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

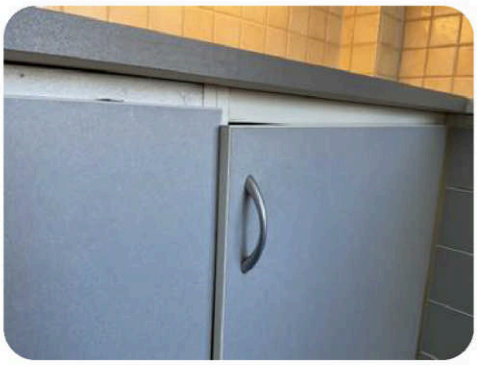
Etasjeskille av tre.'
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
11 mm høydeforskjell i stue.
20 mm høydeforskjell i entre.
8 mm høydeforskjell på soverom.

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik. TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-20 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse. Konsekvens: En høydeforskjell på +/-20mm kan indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere. Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.4 Kjøkken





Kjøkkenleverandør
Ukjent

Når ble kjøkkenet sist renovert?
Ukjent

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-2

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående kjøl/fryseksap, oppvaskmaskin og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov, samt alder.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**
Tilstandsgrad avtrekk	TG-1

Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Sikkerhetsutstyr: Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann. Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt. Alder: Årsak: Kjøkkenet er av eldre dato med naturlig slitasje på overflater, innredning og utstyr. Konsekvens: Slitasje kan påvirke funksjonalitet og estetikk, samt gi økt risiko for svikt i komponenter over tid. Anbefalte tiltak: Det anbefales løpende vedlikehold og utskifting av slitte deler. På sikt bør det vurderes oppgradering eller full utskifting av kjøkkenet.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Innvendig avløpsnett er skiftet i forbindelse med oppgradering rundt 2005/2006. Alder kan ikke bekreftes.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**

Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Innvendige avløpsrør er skiftet rundt 2005/2006. Deler av anlegget er av eldre dato.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget (støpejern) med økt risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på støpejernsrør tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger

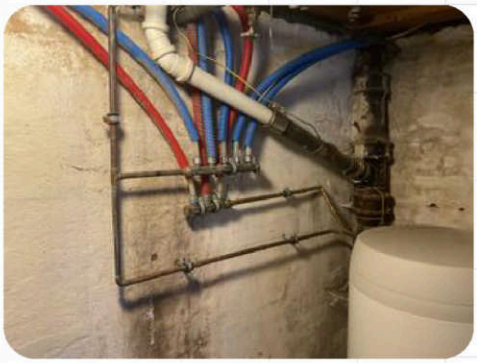


Type anlegg	**Kobber, Plast**

Wirsbo rør i rør system.
Deler er oppført med kobber i kjeller.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Innvendig røropplegg er skiftet rundt 2005/2005.



Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med rør i rør system innvendig samt med kobber på tilkoblingspunkt.
Rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber-rør har en alder som tilsier økt risiko i tiden som kommer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Samlestokk er plassert i kjeller. Fungerer som tiltenkt.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.

TG2 settes med bakgrunn i alder på kobber rør med risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på kobber-rør tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Hele det elektriske anlegget er skiftet siden byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra moderne tid.
Sikringsskap er plassert i felles entre.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

På generelt grunnlag bør det påregnes el-kontroll.
Årsak: Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget.
Konsekvens: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, tilstand og samsvar med gjeldende krav, samt økt risiko for skjulte feil eller mangler.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å få utført kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert fagperson, samt fremskaffe eller etablere nødvendig dokumentasjon.

6.8 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**

Årstall
2012

Størrelse
198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Ja**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder **TG-2**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 14år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 6år.

TG2 settes da bereder er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring og er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Varmtvannsbereder er tilkoblet via vanlig stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav. Konsekvens: Økt risiko for varmgang, dårlig kontakt og brann. Anbefalte tiltak: Fast tilkobling utført av autorisert elektriker.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon. Mekanisk avtekk fra kjøkken og bad.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ukjent**

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da bygget ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

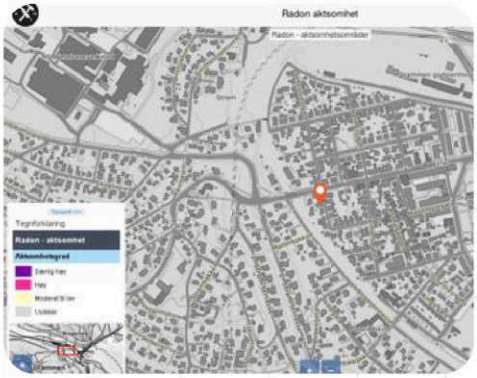
6.10 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.) **Ja**

Oppsummering avnoise **Ikke satt**

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul og delvis rød støysone. Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming. Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.11 Radon

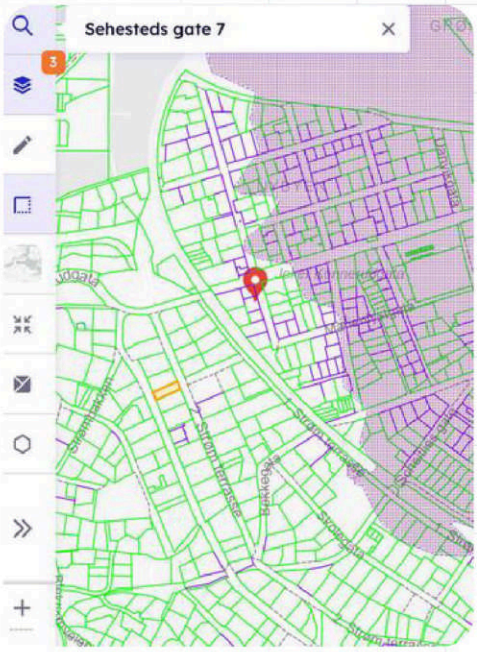


Har boligen radonsperre? **Nei**

Radonaktsomhet

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10
Ifølge NGU har området ukjente verdier av radon i området.

6.12 Skred/flomfare

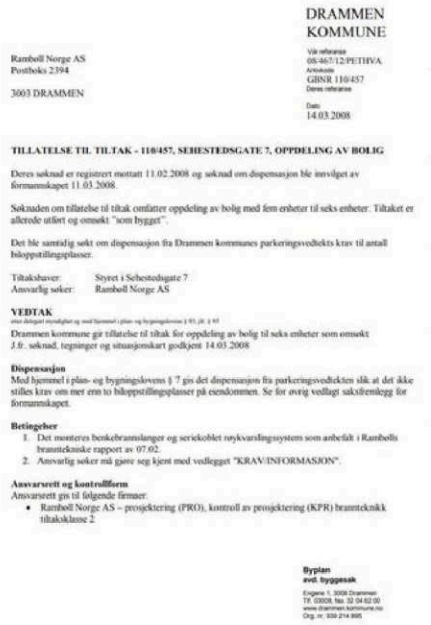


Ligger boligen i området med høy/skredfare?	**Nei**

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NVE/NGUs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.13 Lovlighet



DRAMMEN KOMMUNE

Rambøll Norge AS
Postboks 2394

3003 DRAMMEN

Vår referanse
08/4671/12/PETHVA
Arkivkode
GBNR 110/457
Deres referanse

Dato
14.03.2008

TILLATELSE TIL TILTAK - 110/457, SEHESTEDSGATE 7, OPPDELING AV BOLIG

Deres søknad er registrert mottatt 11.02.2008 og søknad om dispensasjon ble innvilget av formannskapet 11.03.2008.

Søknaden om tillatelse til tiltak omfatter oppdeling av bolig med fem enheter til seks enheter. Tiltaket er allerede utført og omsøkt "som bygget".

Det ble samtidig søkt om dispensasjon fra Drammen kommunes parkeringsvedtekts krav til antall biloppstillingsplasser.

Tiltakshaver: Styret i Sehestedsgate 7
Ansvarlig søker: Rambøll Norge AS

VEDTAK

Drammen kommune gir tillatelse til tiltak for oppdeling av bolig til seks enheter som omsøkt
J.fr. søknad, tegninger og situasjonskart godkjent 14.03.2008

Dispensasjon
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra parkeringsvedtekten slik at det ikke stilles krav om mer enn to biloppstillingsplasser på eiendommen. Se for øvrig vedlagt saksfremlegg for formannskapet.

Betingelser
1. Det monteres benkebrannslanger og seriekoblet røykvarslingssystem som anbefalt i Rambølls branntekniske rapport av 07.02.
2. Ansvarlig søker må gjøre seg kjent med vedlegget "KRAV/INFORMASJON".

Ansvarsrett og kontrollform
Ansvarsrett gis til følgende firmaer:
- Rambøll Norge AS – prosjektering (PRO), kontroll av prosjektering (KPR) branntekniikk tiltaksklasse 2

Byplan
avd. byggesak

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**

Kommunen har uttalt i sitt vedtak at leiligheten er allerede omsøkt og bygget.
Leiligheten samsvarer med seksjoneringstegninger.
Ut fra kommunens kommentar antas det at leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Ja**

Det er trolig ikke etablert noen brannskille mellom boenheter.
Bygget er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på samme måte som i dag.
Det opplyses allikevel at forholdet utgjør en mangel etter dagens forskriftskrav.



Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Det foreligger ikke ferdigattest på tillatelse som ble gitt i 2008. Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest fra opprinnelig byggeår i sine arkiver.
Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

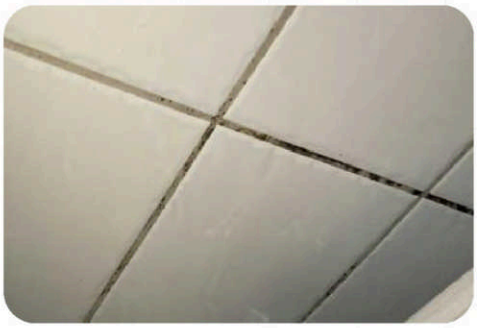
6.14 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet opplyses i tidligere salgsoppgave og været skiftet i 2005/2006
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.15 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Ja**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-2

Det registreres 20mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det registreres noe svertesopp i flisfuger.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 5år.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
-Utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.
- Svertesopp bør desinfiseres.

6.16 Membran/tettesjikt

Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**

Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt **TG-2**

Sluk er av type plastsluk
Det er ikke synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 5år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Ja**

Ikke satt

Årsak: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membran/tettesjikt, noe som gir usikker utførelse og funksjon.
Konsekvens: Økt risiko for skjulte feil og mangler.
Anbefalte tiltak: Ingen behov siden rommet fungerer med det gjøres oppmerksom på risiko.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

6.17 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjkabinett.
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader. Det registreres dog «svetting» fra gulvstående toalett.

TG settes med bakgrunn i «svetting».

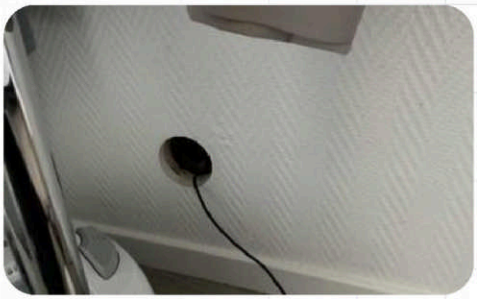
Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Kondens oppstår som følge av temperaturforskjell mellom kaldt vann i sisternen og varm, fuktig romluft. Dette er vanlig i våtrom med høy luftfuktighet og/eller utilstrekkelig ventilasjon, og anses ikke som feil ved selve toalettet. Konsekvens: Kondensvann kan dryppe ned på gulv og tilstøtende bygningsdeler. Over tid kan dette medføre fuktbelastning på fuger, silikon og overflater, med risiko for misfarging og i enkelte tilfeller lokal mikrobiell vekst. Anbefalte tiltak: Det anbefales først å forbedre ventilasjonen i rommet for å redusere luftfuktigheten, herunder kontroll av ventilasjonsanlegg og økt luftutskifting. Det kan også vurderes tiltak som isolert sisterne eller andre løsninger som reduserer kondensdannelse.

6.18 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. Rommet har tilluft ved luftespalte.	

6.19 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom? **Ja**

Ble det registrert fukt eller andre skader? **Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.20 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom tapetserte overlfater.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom strietapet.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

6.21 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming
- Varmekabler på bad. - Øvrig oppvarming via panelovner.

7. Rapportsammendrag

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en terrasse på m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak, men det må forventes normalt vedlikehold (overflatebehandling m.m.)

TG2 settes da normalt vedlikehold (skrap/beis) er påregnelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig værpåvirkning og aldring av terrassebord gir overflateslitasje.
Konsekvens og tiltak: Redusert levetid og noe svekket utseende.
Anbefalte tiltak: Rengjøring, overflatebehandling og utskifting av enkeltbord ved behov.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.'
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
11 mm høydeforskjell i stue.
20 mm høydeforskjell i entre.
8 mm høydeforskjell på soverom.

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-20 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-20mm kan indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående kjøl/fryseksap, oppvaskmaskin og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov, samt alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Sikkerhetsutstyr:
Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Alder:
Årsak: Kjøkkenet er av eldre dato med naturlig slitasje på overflater, innredning og utstyr.
Konsekvens: Slitasje kan påvirke funksjonalitet og estetikk, samt gi økt risiko for svikt i komponenter over tid.
Anbefalte tiltak: Det anbefales løpende vedlikehold og utskifting av slitte deler. På sikt bør det vurderes oppgradering eller full utskifting av kjøkkenet.

Tekniske installasjoner

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Innvendige avløpsrør er skiftet rundt 2005/2006. Deler av anlegget er av eldre dato.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget (støpejern) med økt risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på støpejernsrør tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med rør i rør system innvendig samt med kobber på tilkoblingspunkt.
Rør i rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber-rør har en alder som tilsier økt risiko i tiden som kommer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Samlestokk er plassert i kjeller. Fungerer som tiltenkt.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.

TG2 settes med bakgrunn i alder på kobber rør med risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på kobber-rør tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 14år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 6år.

TG2 settes da bereder er plassert i tørt rom uten lekkasjesikring og er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder er tilkoblet via vanlig stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav.
Konsekvens: Økt risiko for varmgang, dårlig kontakt og brann.
Anbefalte tiltak: Fast tilkobling utført av autorisert elektriker.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da bygget ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 20mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det registreres noe svertesopp i flisfuger.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 5år.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
-Utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.
- Svertesopp bør desinfiseres.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plastsluk
Det er ikke synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 5år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

TG-2

Sanitærutstyr

Oppsummering

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Det registreres dog «svetting» fra gulvstående toalett.

TG settes med bakgrunn i «svetting».

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Kondens oppstår som følge av temperaturforskjell mellom kaldt vann i sisternen og varm, fuktig romluft. Dette er vanlig i våtrom med høy luftfuktighet og/eller utilstrekkelig ventilasjon, og anses ikke som feil ved selve toalettet.
Konsekvens: Kondensvann kan dryppe ned på gulv og tilstøtende bygningsdeler. Over tid kan dette medføre fuktbelastning på fuger, silikon og overflater, med risiko for misfarging og i enkelte tilfeller lokal mikrobiell vekst.
Anbefalte tiltak: Det anbefales først å forbedre ventilasjonen i rommet for å redusere luftfuktigheten, herunder kontroll av ventilasjonsanlegg og økt luftutskifting. Det kan også vurderes tiltak som isolert sisterne eller andre løsninger som reduserer kondensdannelse.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260111
Addresse	Sehesteds gate 7		
Postnr.	3045	Sted	DRAMMEN
Selgers navn	Raman Kumar		
Selgers navn	Rakhi Heera		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.04.2026

Signert av *Raman Kumar*

Signert av *Rakhi Heera*

Initialer selger:
R K
R H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sehestedsgate 7 Foreløpig budsjett 2025

Send Regning	700,00
Bankgebyr	500,00
Strøm	10 000,00
Renovasjon	25 000,00
Vann og Avløp	20 000,00
Parkering	10 000,00
Forsikring	40 000,00
Skadedyr	8 000,00
Utlegg vaktmester	10 000,00
Honorarer	15 000,00
Vask	10 000,00
Diverse	10 000,00
Sum	**159 200,00**

Kommentarer	
Send Regning	Enkelte eiere har behov for faktura pga. utgiftsføring. Kostnad belastes faktura.
Parkering	Beboerparkering for eiere som ikke får benyttet bygget parkeingsplass dekkes av sameiet.
Forsikring	Forsikring av bygget, brann etc. Internt i leilighetene dekkes av eierenes forsikring.
Skadedyr	Oppfølging og påfylling av "rottefeller".
Utlegg vaktmester	Salt, strøgrus, lyspærer etc.
Honorarer	5.000,- til styreleder og forretningsfører, 10.000,- til vaktmester.
Diverse	Uforutsette utgifter

Inntekter forutsatt at utestående fellesutgifter blir betalt.

Anette	48 000,00	
Mikkel	124 124,00	Utestående pr nå ca. 79.000,- er purret og har dialog
Solveig/Ewelina	123 510,00	Utestående ble innbetalt ved salg.
Raman	49 000,00	Utestående er varslet
Anders, Nora Marie	56 000,00	
Charlotte	48 000,00	
Sum	**448 634,00**	

Resultat	**289 434,00**

Sehestedsgate 7 Foreløpig budsjett 2026

Innestående på konto pr. 31.12.2026 185 421,48 I tillegg er det ca.59.000,- utestående

Bankgebyr	250,00
Strøm	7 500,00
Renovasjon	30 000,00
Vann og Avløp	40 000,00
Parkering	10 000,00
Forsikring	42 000,00
Utlegg vaktmester	10 000,00
Honorarer	15 000,00
Skadedyr	8 000,00
Vask	12 500,00
Diverse	10 000,00
Sum	**185 250,00**

Kommentarer

Send Regning	Enkelte eiere har behov for faktura pga. utgiftsføring. Kostnad belastes faktura.
Parkering	Beboerparkering for eiere som ikke får benyttet bygget parkeingsplass dekkes av sameiet.
Forsikring	Forsikring av bygget, brann etc. Internt i leilighetene dekkes av eierenes forsikring.
Utlegg vaktmester	Salt, strøgrus, lyspærer etc.
Honorarer	5.000,- til styreleder og forretningsfører, 10.000,- til vaktmester.
Diverse	Uforutsette utgifter

Planlagte arbeider 2026

Ringeklokkesystem	30 000	
Oppgradering elektrisk fellesområder	30 000	
Oppgradering trappeoppgang	10 000	
Sykkelstativ	30 000	
Sum	**100 000**	Forutsatt brukt av oppsparte midler

Inntekter forutsatt at utestående fellesutgifter blir betalt.

Anette	31 500,00	
Mikkel	90 324,00	Utestående pr nå ca. 59.000,- er purret og har dialog
Solveig	39 900,00	Utestående ble innbetalt ved salg.
Raman	47 000,00	Uteståendeca. 5.000,- er varslet
Anders	31 500,00	
Charlotte	33 600,00	
Sum	**273 824,00**	

Resultat **88 574,00**

Forutsatt at ovenstående er korrekt vil det ved 31.12.27 stå **ca. 174.000,-** på konto.

Sehestedsgate 7 Spesifisering regnskap 2025

Send Regning	440,00
Bankgebyr	150,00
Strøm	5 170,89
Renovasjon	35 790,00
Vann og Avløp	36 347,59
Parkering	4 238,00
Forsikring	38 111,00
Skadedyr	6 875,00
Utlegg	11 803,55
Honorarer	15 000,00
Vask	-
Diverse	4 500,00
Sum	**158 426,03**

Kommentarer

Send Regning	Enkelte eiere har behov for faktura pga. utgiftsføring. Kostnad belastes faktura.
Parkering	Beboerparkering for eiere som ikke får benyttet bygget parkeingsplass dekkes av sameiet.
Forsikring	Forsikring av bygget, brann etc. Internt i leilighetene dekkes av eierenes forsikring.
Skadedyr	Oppfølging og påfylling av "rottefeller".
Utlegg	Salt, strøgrus, lyspærer, vaskemidler, avfall. etc.
Honorarer	5.000,- til styreleder og forretningsfører, 10.000,- til vaktmester.
Diverse	Uforutsette utgifter- rep av utekran

Utbedring fasade **405.270,02** Kostnad for utbedring av fasaden.

Inntekter

Anette	48 000,00
Mikkel	65 000,00
Solveig/Ewelina	123 510,00
Raman	44 000,00
Anders, Nora Marie	56 000,00
Charlotte	48 000,00
Sum	**384 510,00**

Utestående pr nå ca. **79.000,**- er purret og har dialog
Utestående Ewelina ble innbetalt ved salg.
Utestående ca. 5.000,- er varslet
Innbetalt utestående fra 2024.

Resultat **226 083,97**

VEDTEKTER pr. 03.12.25

§1 NAVN
Sameiet Sehesteds gate 7

§2 SAMEIET består av:

Seksjon nr	1	Raman Kumar - Seksjonseier
	2	Anders Steinlein og Nora Marie Steinlein - seksjonseier
	3	Anette Skistad - styremedlem, seksjonseier
	4	Solveig Brudevoll - seksjonseier
	5	Mikkel Fykse Engelschiøn - styremedlem, seksjonseier
	6	Charlotte Flemmen Tøftum – seksjonseier

i. Informasjon om seksjonseiere
Enhver seksjonseier er forpliktet til å oppgi korrekt kontaktinformasjon til styret. Kontaktinformasjonen skal gi styret mulighet til å overbringe relevant informasjon til den enkelte seksjonseier. Seksjonseier er selv ansvarlig for at informasjonen er oppdatert. *Styret og sameiet kan ikke belastes for konsekvenser av at oppgitt informasjon er feil eller utilstrekkelig.*

ii. Kontaktinformasjon
Korrekt kontaktinformasjon er: - Adresse, telefon nummer og e-mail adresse. e-mail er foretrukket informasjonskanal.

§3 SAMEIET er eier av følgende eiendom: Sehestedsgate 7, 3045 Drammen

§4 FORMÅL:
Sameiet har som formål å eie og forvalte grunnen til fellesarealene, samt eie og forvalte følgende fellesfunksjoner for sameierne:

- Vaskerom i kjeller
- Boder i kjeller og på loft

I tillegg har sameiet til formål å foreslå forvaltningen av alle parkeringsplasser i oppkjørselen, adkomstvei til disse, samt hage- og utearealer.

§5 ÅRSMØTE
Sameiets høyeste organ er årsmøtet. Hver boligsameier har en – 1 – stemme. Sameier som ikke personlig kan møte, kan stemme ved fullmakt. Sameiets styreleder innkaller til ordinært årsmøte én gang per år ila våren, med minst 8 dagers varsel. Kun sameiere har stemmerett, men beboere som ikke er eiere kan delta i møtet hvis det er hensiktsmessig og ønskelig.
Styret kan innkalle til ekstraordinært møte med minst 7 dagers varsel.

§6 VALG AV STYRE
Styret skal bestå av minst to medlemmer, styreleder inklusive. Funksjonstiden er 2 år og løper fra det ordinære årsmøtet til årsmøtet to år etterpå. Styret kan engasjere/ansette egen forretningsfører. Styreleder og ett av styrets medlemmer skal ha signaturrett i fellesskap.
For tiden består styret av:
Styreleder: Ronny Tøftum
Styremedlem: Anette Skistad
Styremedlem: Nora Marie Steinlein

§7 REGNSKAP
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel for sameiet.

§8 ENDRING AV VEDTEKTENE
kan besluttes av årsmøtet med ⅔ av de avgitte stemmene, forutsatt at årsmøtet er representert med minst 50% av sameierne.

§9 VEDTEKTER

a. Oppgaver i sameiet

Arbeidsoppgavene i sameiet er oppdatert etter styremøte årsmøte 27.06.2023. Det er frivillig å ta på seg ansvaret for oppgaver i sameiet. Bytte av ansvarspersoner kan gjøres under sameiets årsmøte eller ved ekstraordinære møter hvis det er hensiktsmessig.

i. Vaktmesterarbeid

Anette er ansvarlig for vaktmesteroppgavene, og blir selv enige om fordelingen seg imellom. Oppgavene inkluderer snømåking, gressklipping, generelt vedlilkehold som skift av lyspærer, reparasjon så langt det er mulig internt o.l. Pr. nå er Anette vaktmester.

ii. Renhold

Trappeoppgang skal rengjøres hver uke. Hver seksjonseier har ansvar for at trapperommet er ryddig og støvsugd. Trappevask utføres ukentlig. Pr. nå har Charlotte ansvar for trappevask.
Vaskerom skal feies ved behov. Fellesarealer i kjeller og på loft skal rengjøres to ganger i året, f.eks. under dugnad. Alle beboere har ansvar for å forlate fellesarealer ryddige når de er brukt.

b. Parkeringsordning

Sameiet har to faste parkeringsplasser.

Beboere i Sehesteds gate 7 som ikke har fast plass på eiendommen kan søke Drammen kommune om beboerparkeing og få en – 1 – parkering per boenhet betalt av sameiet.
Søknaden må sendes inn av bileier. Bileier må legge ut for parkeringen og sende inn kvittering til sameiet for å få tilbakebetalt beløpet. Det er kun seksjonseiere som får refundert fra Sameiet.
Ordningen gjelder for alle beboere også leietagere, men leietager må få refundert via seksjonseier.
Kun 1 bil pr. leilighet pr. år.

Parkeringsrett er som følger:
Parkering eiendom: Anette, Mikkel

c. Planlagt vedlikehold av bygget

Oppgradere elektrisk anlegg i fellesarealer.
Utbedre ringeklokkesystemet.
Oppgradering trappeoppgang.

d. Tid for nattero

Det skal være nattero i sameiet fra klokken 23:00 hver dag frem til 07:00 man-lør og 09:00 søn.
Ved aktiviteter/arrangementer som kan føre til støy utenom det vanlige oppfordres det til å gi et forvarsel på tavlen ved utgangen eller i sameiets Facebook-gruppe. Det forventes at alle beboere bruker sunn fornuft og tar hensyn til sine naboer, også utenom tid for ordinær nattero.

e. Facebook-gruppe

Det er opprettet en privat Facebook-gruppe eksklusivt for beboere og seksjonseiere i Sehesteds gate 7. Formålet er enklere kommunikasjon og et bedre felleskap. Om viktig informasjon publiseres i Facebook-gruppen, vil evt. seksjonseiere som ikke er medlem i gruppen få informasjonen tilsendt på epost. Medlemskap i gruppen er frivillig, men anbefales, og alle beboere/seksjonseiere har rett til å være med i gruppen. Kun medlemmer kan se innholdet i gruppen, og en av styrelederene må godkjenne medlemsforespørsler.
Gruppen kan finnes her: https://www.facebook.com/groups/440540840473448

f. Felleskostnader

Felleskostnader er pr. 1. januar 2026 vedtatt redusert og endret til å reflektere seksjonsstørrelse. Se nedenstående oversikt.
Felleskostnader settes inn på sameiets konto: 23104190200, månedlig ihht. pkt. i. nedenfor.
Det utstedes ikke faktura for felleskostnader. Dersom det er behov for faktura av regnskapsmessige årsaker kan dette avtales med styret, men fellesutgift skal betales ihht. pkt i. selv om faktura ikke er mottatt. Faktura utstedes kun som et regnskapsbilag for den som trenger det. Faktura tillegges fakturagebyr kr.60.

Fordeling felleskostnader:

H0101 Raman	3.500,-/mnd
H0102 Anders	2.625,-/mnd
H0103 Anette	2.625,-/mnd
H0201 Solveig	3.325,-/mnd
H0202 Charlotte	2.800,-/mnd
H0203 Mikkel	2.635,-/mnd

i. **Forfall**
Fellesutgifter har forfall senest den 20. hver måned.

ii. **Utelatt betaling**
Ved utelatt betaling sendes purring med 14 dagers betalingsfrist.

iii. **Utelatt betaling etter purring**
Ved utelatt betaling etter purring oversendes kravet til Namsmannen uten videre varsel. Alle kostnader sameiet får i forbindelse med oversendelse av krav til Namsmannen tillegges ubetalt fellesutgift. Det gjelder seksjonseiers kostnad og sameiets kostnad.

iv. **Purring**
Purringer belastes med gebyr 300,- pr. purring. Det er mulighet for å ta opp til 480,-, men det settes til 300,- i denne omgang.

g. Utleie

i. **Airbnb**
Airbnb utleie er ikke tillatt.

ii. **Kontaktinfo leietaker**
Kontaktinfo til leietager skal oversendes styret før innflytting. Kontaktinfo skal være tilsvarende som for seksjonseier. Ref. §2. pkt. ii.

iii. **Godkjenning leietagere**
Sameiet forbeholder seg retten til å godkjenne leietagere. Evt. avslag skal være begrunnet. Det er ikke nødvendig å søke, men informasjon ihht. ovenstående pkt. ii. Er vesentlig.

iv. **Seksjonseiers heftelser ved utleie.**
Seksjonseier hefter for ulemper eller kostnader som leietager evt. påfører sameiet.

Referat Ekstarordinært Årsmøte
Sameiet Sehestedsgate 7, 03.12.25

Fremmøtt:
Charlotte Flemmen Tøftum, Anette Skistad, Raman Kumar, Gry Elisabeth Brudevoll med fullmakt fra Solveig Brudevoll. Ronny Tøftum (Styreleder).
Ikke møtt:
Mikkel Engelschiøn, Anders Steinlein, Nora Marie Elieson Steinlein

- Fire seksjonseiere var til stede, så møtet var gyldig.

Generelt

- Pga. for få fremmøtte på ordinært møte 30.06.25, ble dette møte avholdt for å kunne ha ett gyldig årsmøte.
- Gjennomgangen av møtet ble litt annerledes enn oppsatt. Pga. innkomne forslag som kan gi kostnader for Sameiet ble vurdering av fellesutgifter behandlet til slutt.

1. Regnskap

Første som ble gått igjennom var de ulike postene under regnskapet for 2024. Vedlagt innkallingen og dette referat.

2. Årsberetning

- Styret har avholdt ett møte.
- Uteområdet er frisket opp.
- Kjøpt inn ny gressklipper.

3. Fasade

- Fasaden er nå ferdig pusset opp. Totalkostnad 402.102,-. Hvorav materiell 103.852,- og Utførelse 298.250,- inkludert avfallshåndtering og stillas. Hadde håpet å komme lavere, men er innenfor budsjett. Samtidig som det er gjort litt mer enn opprinnelig planlagt med oppfrisking av blant annet mur.

4. Økonomi og budsjett

- Send Regning delen av utgiftene blir strøket da det er ingen som trenger faktura lengre..
- En post mangler i budsjettet. Ble glemt å sette inn skadedyr som er en utgift på ca. 8000kr.
- Sameiet har et budsjett på ca. 160.000,- i utgifter.

- Etter at vi har blitt ferdige med ytterveggene sitter vi igjen med 130k på konto. I tillegg er det ca. 80.000,- i utestående fellesutgifter. Sameiet har for tiden god økonomi.
- Gikk gjennom hvem som manglet å betale inn felleskostnader.
- Hvis alle betaler fellesutgiftene hver måned får Sameiet inn 288k i året. (Dette er summen før det eventuelt vedtas å sette ned felleskostnader).
- Fellesutgifter flyttet til eget punkt til slutt pga. gjennomgang av mulige kostnader.
- Budsjett 2026 sendes ut i løpet av januar

5. Renhold

- Renhold av trapperom har ikke funket optimalt siste året pga. mye tilgrising. Hver enkelt beboer har ansvar for å rydde/rengjøre etter seg selv når det tilføres mer enn hva som kan regnes som normalt. Dette gjelder spesielt ved inn/ut transport av møbler eller materiell.
- Det ble i møtet vedtatt å øke godtgjørelsen for renhold til 200,-/ uke. Enstemmig vedtatt.
- Foreslått at Solveig og Charlotte deler på trapperenhold. De snakker sammen og blir enige om hvordan det evt. gjennomføres.

6. Internett og TV

- Vi har fått inn tilbud på en felles internett og tv pakke fra Altiboks via fiber.
- Den går ut på hver enkelt kan velge hva som passer dem best innenfor tilbudet. Akkurat nå har vi fått ett tilbud der hver enkelt betaler 999kr i måneden. Dette beløpet vil da komme oppå felleskostnader hvis vi går for det. Dette er et veldig godt tilbud, og vil mest sannsynlig gjøre at flere av eierne kan spare penger på å ha en felles avtale istedenfor enkelt avtaler.
- Skal se om vi kan få en mindre pakke som er billigere.
  P.S. Har fått tilbud på Medium pakke til 899,-/mnd.
- Charlotte og Anette er for forslaget.
- Solveig måtte sjekke sin avtale først, og Raman skulle høre med leietakeren sin.

7. Ringeklokkesystem

- Vi har blitt enige om å få opp et ringeklokkesystem, enten fikse det vi allerede har eller skaffe nytt.
- Enstemmig vedtatt.
- Budsjett vil ligge på mellom 10k og 50k basert på hva som blir gjort (reparere eller nytt).

8. Det Elektriske i Fellesområder

- Få en elektriker til å gå gjennom alt av det elektriske i fellesområdene og få merket stikkontakter med leilighetsnummer, og sjekket ledninger.
- Stikkontaktene i kjelleren/vaskerom er koblet til hver enkelt leilighet sitt strømforbruk. Derfor viktig at man bruker riktig stikkontakt i vaskekjelleren.
- Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at det lagt opp egne stikk til eget forbruk i fellesarealene.
- Bytte til led lamper, for å spare penger og ha mer lys.
- Vedtatt at en elektriker skal ta en gjennomgang og få en pris på jobben. Budsjett 30.000,-

9. Oppgradering av Trappoppgang

- Ble enige om å male veggene i trappoppgangen, og skulle se hva mer som eventuelt trengtes å gjøres. Utføres på dugnad til våren. Budsjett 10.000,-

10. Låsbart Sykkelstativ m/tak

- Ble enige om at det var en mulighet til å sette opp et skur med mulighet til å ha sykler og evt. gressklipper etc..
- Ble enige om at vi må sjekke priser, størrelse og plassering.
- Vil trolig bli plassert der hvor vi nå har hekk ut mot gaten. Da det passer best med tanke på bilparkeringen.
- Budsjett på 30.000,- +

11. Parkering

- Ble enige om å endre teksten som står i vedtektene. Sånn at det er lettere å forstå og at alle har lik mulighet,
- Tekst endret til:

  §9.b Parkeringsordning:

  Sameiet har to faste parkeringsplasser.

  Beboere i Sehesteds gate 7 som ikke har fast plass på eiendommen kan søke Drammen kommune om beboerparkeing og få en – 1 – parkering per boenhet betalt av sameiet. Søknaden må sendes inn av bileier. Bileier må legge ut for parkeringen og sende inn kvittering til sameiet for å få tilbakebetalt beløpet. Det er kun seksjonseiere som får refundert fra Sameiet.
  Ordningen gjelder for alle beboere også leietagere, men leietagere må få refundert via seksjonseier. Kun 1 bil pr. leilighet pr. år.

  Parkeringsrett er som følger:
  Parkering eiendom : Anette, og Mikkel

- Sette opp ett system for registrering av biler som evt. kan benytte parkeringsplass i korte perioder.

12. Felleskostnader

- Sameiet bør ha en buffer på ca. 130-150.000,-
- Fellesutgiftene fordeles i henhold til normalen som er fordelt i forhold til seksjonsandel.
- Det ble gjennomgått flere nivåer på endring av fellesutgiftene. Total inntekt med dagens nivå er 288.000,- pr. år. Det ble enstemmig vedtatt å senke dette til 210.000,- /pr. år med virkning fra og med januar 2026. Ytterligere senking til evt. 180.000,- kan tas fra mai 2026, men det kalles inn til møte i april 2026 for gjennomgang og evt. vedtak. Fra og med januar 2026 vil felleskostnadene fordeles som følger:
  - H0101 Raman 3.500,-/mnd
  - H0102 Nora og Anders 2.625,-/mnd
  - H0103 Anette 2.625,-/mnd
  - H0201 Solveig 3.325,-/mnd
  - H0202 Charlotte 2.800,-/mnd
  - H0203 Mikkel 2.635,-/mnd

13. Annet

- Ble pratet om at vi tidligere har hatt et rotteproblem, og hva som blir gjort i forhold til det. Vi har avtale med skadedyrfirma som følger opp dette 2 ganger i året.
- Ytterdøren burde ikke blitt malt og den ser ikke pen ut. Utbedres til våren.
- Tak over inngangspartiet og om eventuelt kjæresten til Charlotte kunne bygge det.

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 08.04.2026

Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	457	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Sehesteds gate 7, 3045 DRAMMEN								

Godkjente bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger leveres på pdf-format	☐
Godkjente bygningstegninger leveres på pdf-format for deler av bygningen	☒
Godkjente bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv	☐

Kommentar:	Vedlgate godkjente byggetegninger er de som finnes i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 08.04.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	457	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Sehesteds gate 7, 3045 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐

Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/ellerferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1938.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
08/467/12/PETHVA
Arkivkode
GBNR 110/457
Deres referanse

Dato
14.03.2008

Rambøll Norge AS
Postboks 2394

3003 DRAMMEN

TILLATELSE TIL TILTAK - 110/457, SEHESTEDSGATE 7, OPPDELING AV BOLIG

Deres søknad er registrert mottatt 11.02.2008 og søknad om dispensasjon ble innvilget av formannskapet 11.03.2008.

Søknaden om tillatelse til tiltak omfatter oppdeling av bolig med fem enheter til seks enheter. Tiltaket er allerede utført og omsøkt "som bygget".

Det ble samtidig søkt om dispensasjon fra Drammen kommunes parkeringsvedtekts krav til antall biloppstillingsplasser.

Tiltakshaver: Styret i Sehestedsgate 7
Ansvarlig søker: Rambøll Norge AS

VEDTAK
etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93, jfr. § 95
Drammen kommune gir tillatelse til tiltak for oppdeling av bolig til seks enheter som omsøkt
J.fr. søknad, tegninger og situasjonskart godkjent 14.03.2008

Dispensasjon
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra parkeringsvedtekten slik at det ikke stilles krav om mer enn to biloppstillingsplasser på eiendommen. Se for øvrig vedlagt saksfremlegg for formannskapet.

Betingelser
1. Det monteres benkebrannslanger og seriekoblet røykvarslingssystem som anbefalt i Rambølls branntekniske rapport av 07.02.
2. Ansvarlig søker må gjøre seg kjent med vedlegget "KRAV/INFORMASJON".

Ansvarsrett og kontrollform
Ansvarsrett gis til følgende firmaer:
- Rambøll Norge AS – prosjektering (PRO), kontroll av prosjektering (KPR) brannteknikk tiltaksklasse 2

Byplan
avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

FAKTA
Dokumentasjon
Tegninger mrk. E-1, E-2
Situasjonsplan datert 17.01.2008
Kontrollerklæring for prosjektering er mottatt fra følgende firmaer:
- Rambøll Norge AS
Redegjørelse for hvordan sikkerhet mot brann er ivaretatt av 07.02.2008 fra Rambøll Norge AS

Nabovarsling
Berørte naboer og gjenboere er varslet i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 94, og det har ikke innkommet protester fra disse.

Plan- og reguleringsmessige forhold
Kommuneplanens arealdel

VURDERINGER
Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK).

Planløsning og utseende jfr. pbl § 74
Planløsningen er etter kommunens skjønn forsvarlig, tiltaket har ikke medført utvendige endringer.

INFORMASJON
- Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det tidspunkt underretning er kommet frem til vedkommende part.
- Gebyret* for byggesaksbehandlingen må innbetale innen fakturaens forfallsdato.

*Gebyret beregnes i forhold til medgått saksbehandlingstid (kommunens gebyrregulativ for byggesaker). Timepris kr 750,-. Kommunen har i denne saken beregnet tid for saksbehandling, herunder dokumentbehandling, arkivering, journalføring, GAB-registrering, samt tid medgått til forhåndskonferanse.

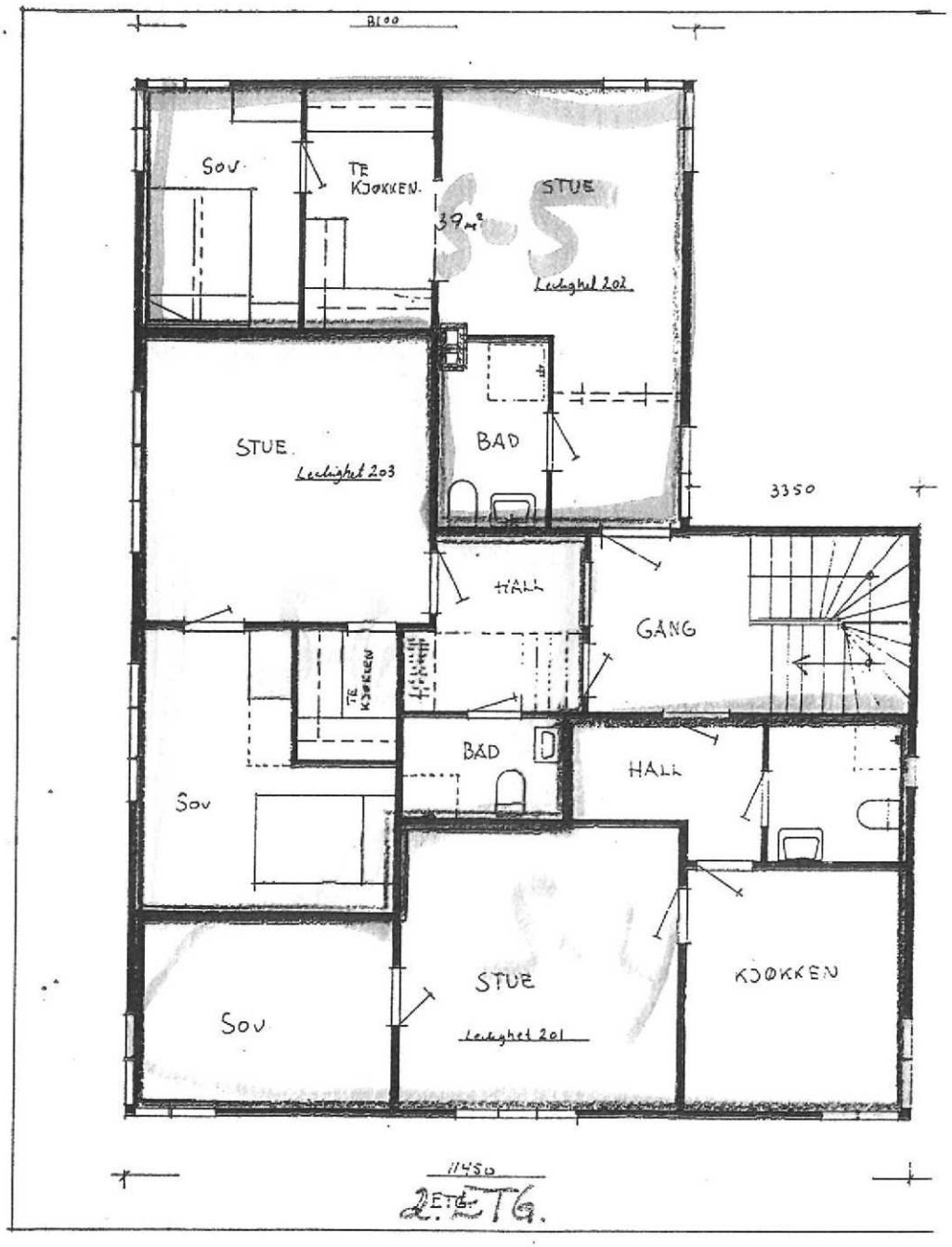
Påløpt gebyr for byggesaksbehandlingen i denne saken er så langt kr **4875,-**
Gebyr for behandling av midlertidig brukstillatelse, ferdigattest, eventuelt tilsyn faktureres for seg.

.....	.....
Tormod Knutsen	Petter Hval
avdelingsleder	saksbehandler

Vedlegg:
KRAV/INFORMASJON
Tegninger og situasjonsplan stemplet med dato for godkjenning
Utskrift av møtebok formannskapets møte 11.03.2008

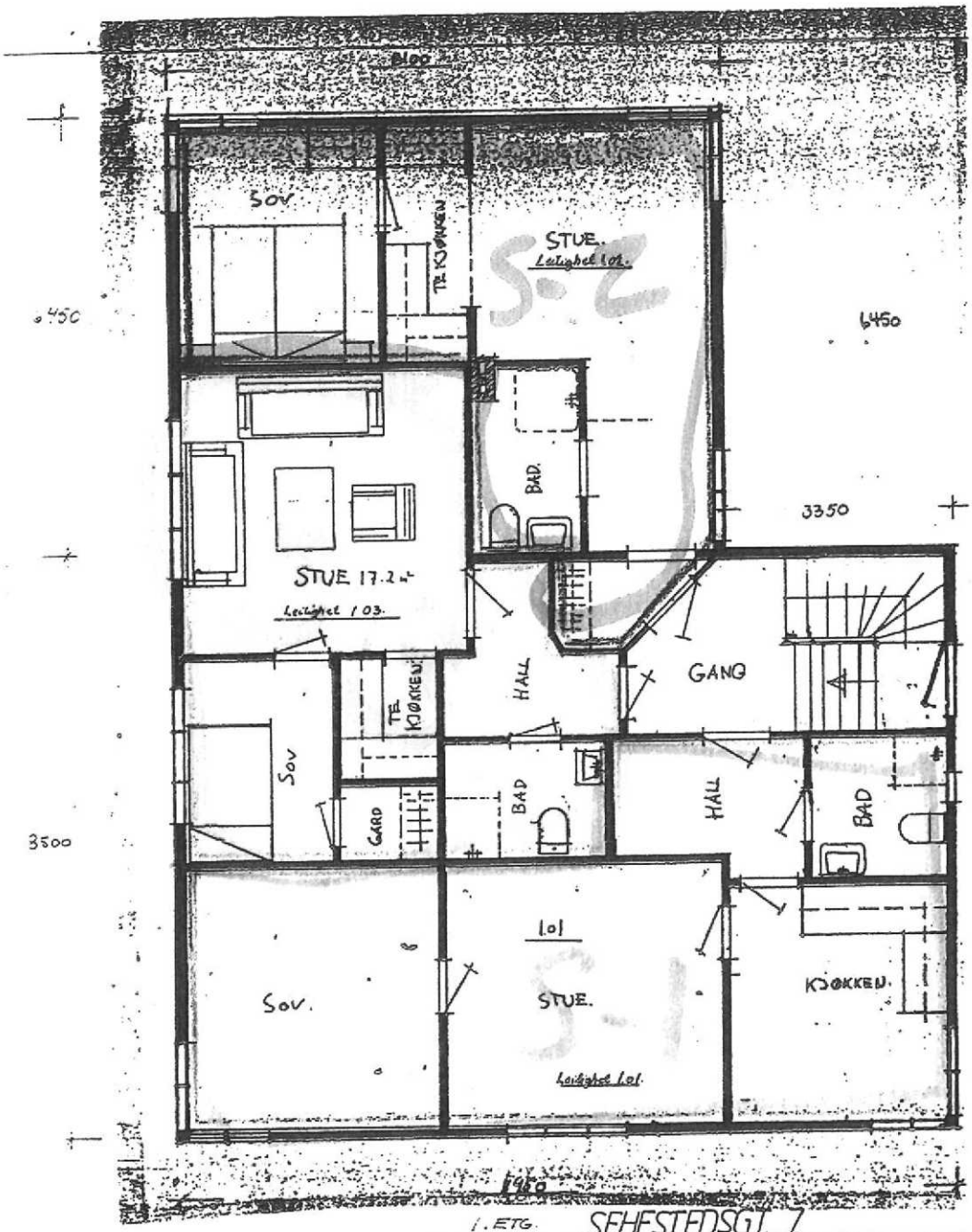
Kopi sendes:
Morten Deol/ pva. styret i Sehestedsgt. 7, Sehestedsgate 7, 3045, DRAMMEN

E2



- SEK. 4.
- SEK. 5.
- SEK. 6.
- FELLES

E1



1. ETG.

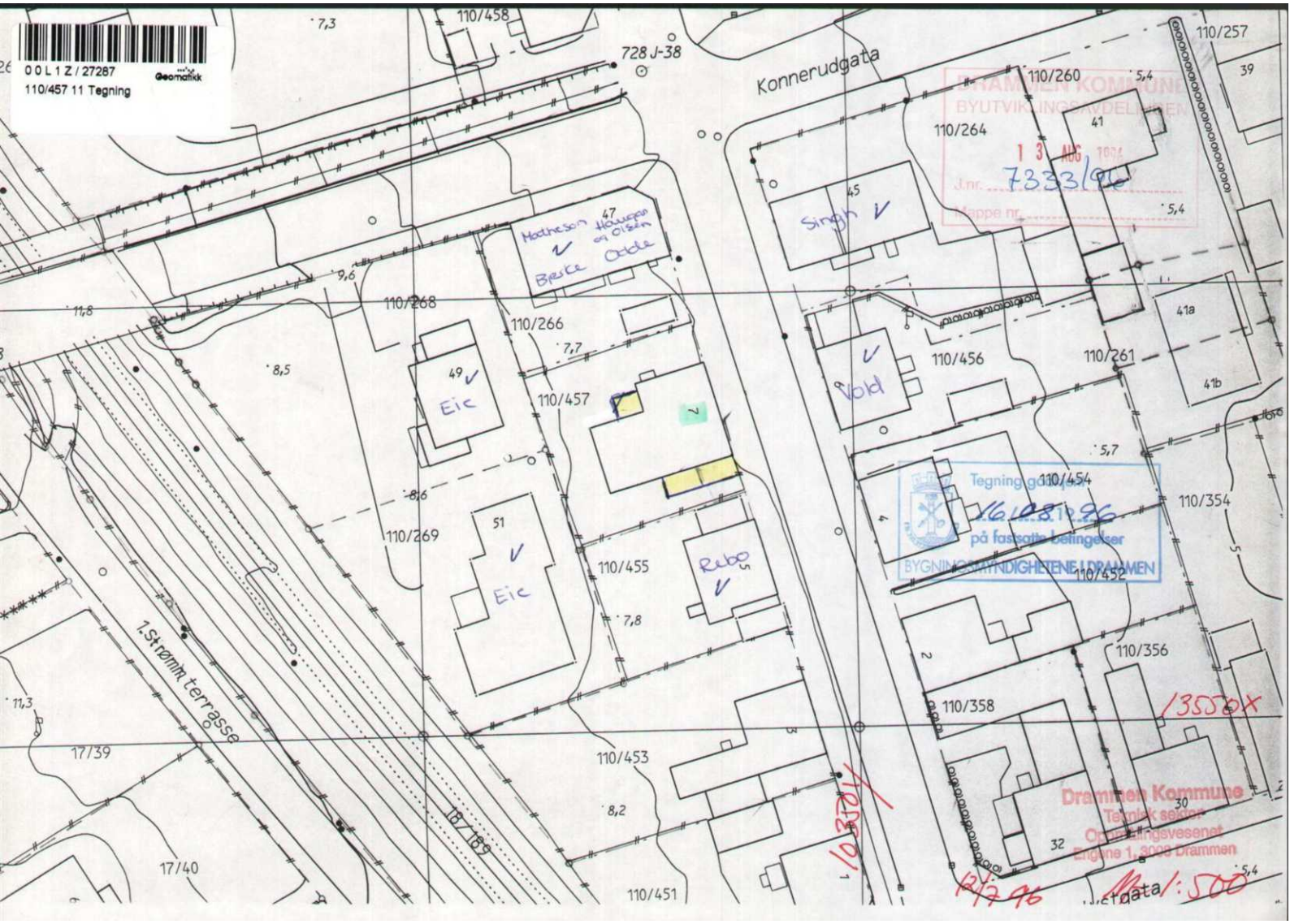
11450

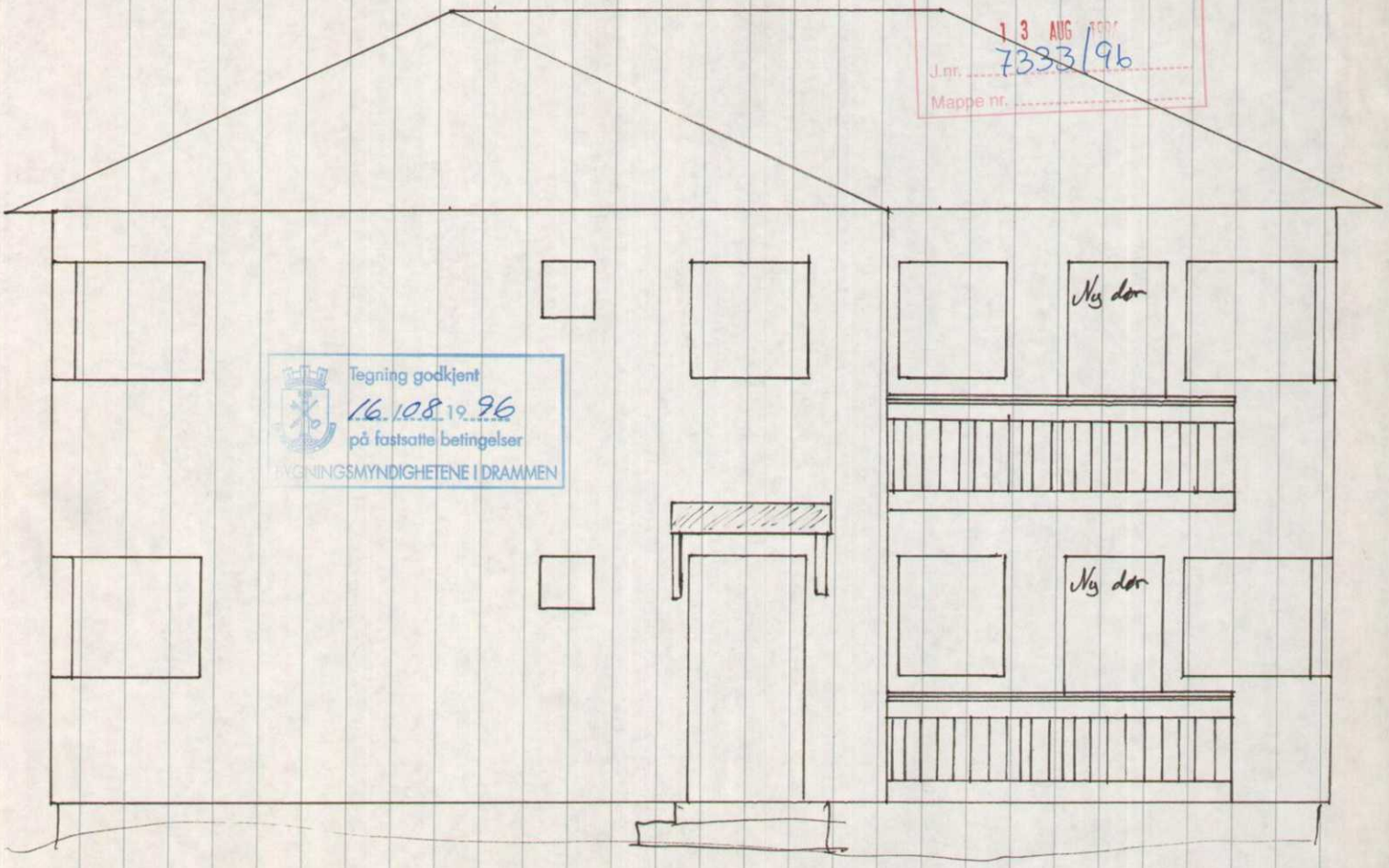
— SEK. 1.

— SEK. 2.

— SEK. 3.

— FELLES

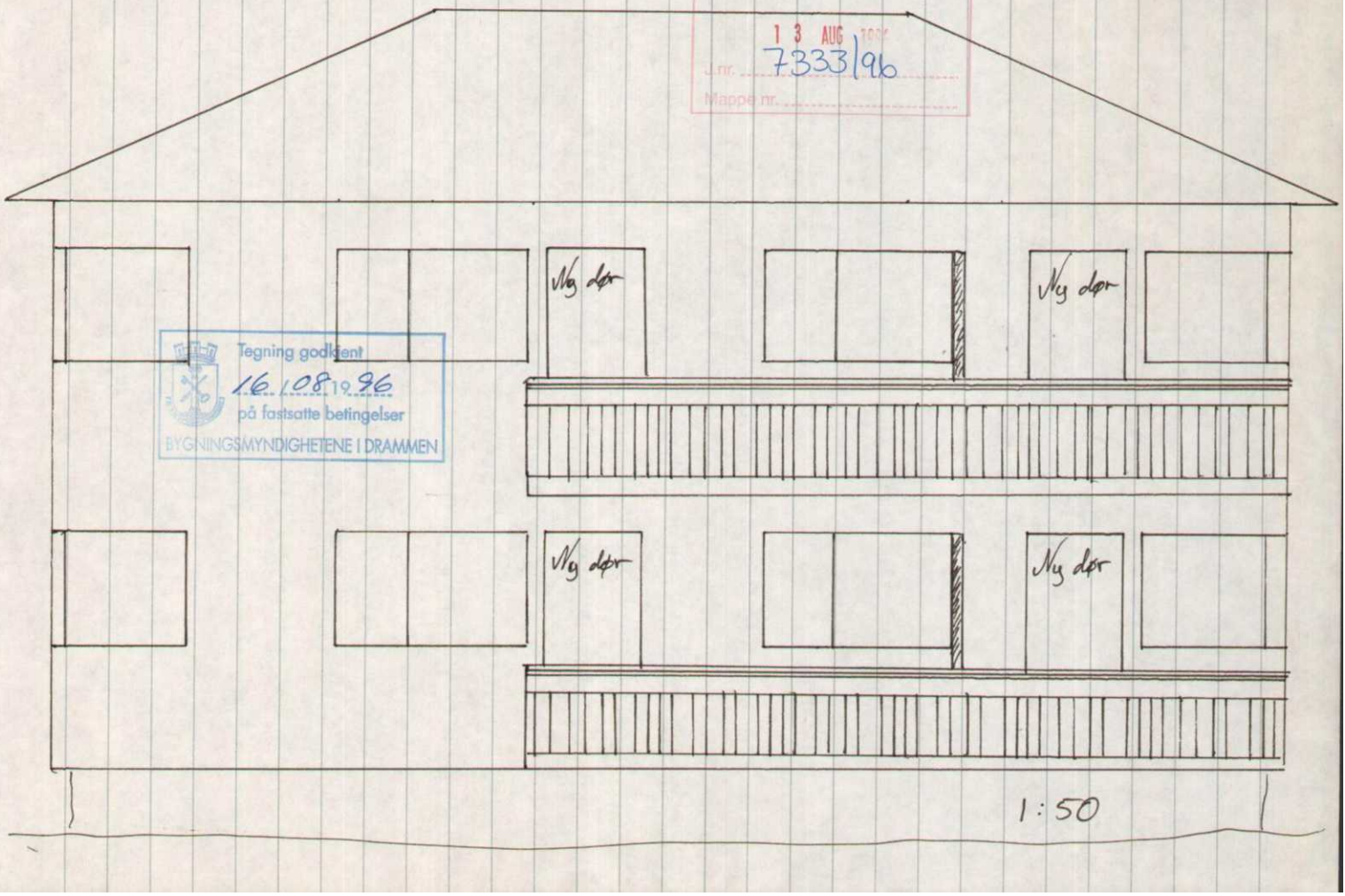

00L1Z/27287
Geomatikk
110/457 11 Tegning
110/458
728 J-38
Konnerudgata
110/257
110/260
110/264
110/268
110/266
110/457
110/456
110/261
110/454
110/354
110/269
110/455
110/452
110/356
110/358
110/453
110/451
17/39
17/40
187/189
1.Strømm terrasse
Matheson
Haugen og Olsen
Bjerke
Oslo
Singh
Eie
Vold
Rebo
Tegningen godkjent
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN
DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
13 AUG 1996
J.nr. 7333/96
Mappe nr.
Drammen Kommune
Teknisk sektor
Oppmålingsvesenet
Engene 1, 3000 Drammen
1355/X
1/1327/1
12/7 96
Målestokk 1:500



DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
13 AUG 1996
J.nr. 7333/96
Mappe nr.

Tegning godkjent
16.10.1996
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
13 AUG 1996
J.nr. 7333/96
Mappe nr.



Tegning godkjent
16.08.1996
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETENE I DRAMMEN

1:50

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**110**	**457**	**0**	**1**	Seksjon	SEKSJON 1	Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
02.12.1987	Nei	Nei			20/100	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			110/457	0
					110/457/0/6	0
					110/457/0/5	0
					110/457/0/2	0
					110/457/0/1	0
					110/457/0/4	0
					110/457/0/3	0
Reseksjonering	05.10.2022	20.10.2022	2022/31332		110/457/0/1	0
					110/457	0
					110/457/0/5	0
					110/457/0/2	0
					110/457/0/3	0
					110/457/0/6	0
					110/457/0/4	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			110/457/0/4	0
					110/457/0/1	0
					110/457/0/6	0
					110/457/0/3	0
					110/457/0/5	0

		110/457	0
		110/457/0/2	0
Seksjonering	02.12.1987	110/457/0/1	0
		110/457	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158472589	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bolig	Tatt i bruk	260	0	260

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Sehesteds gate	7			Nord: 6622808 Øst: 566929 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 10-Strømsø Kirkesokn 1-Strømsgodset Grunnkrets 603-Strømsø 3 Postnummerområde 3045-DRAMMEN SKOLEKRETS 8-Danvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: SAMEIEBRØK 76/381 Type: - Etat: - Saksnummer: Tekst: Reseksjonert, tinglyst 25/11-1988, brøk endret til 20/100

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET									
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**110**	**457**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	425,3	424	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
26.03.1935	Nei	Nei	Ja	6		Nord: 6622806.8 Øst: 566923.48 System: EPSG:25832

FORRETNINGER						
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			110/457	0
					110/457/0/6	0
					110/457/0/5	0
					110/457/0/2	0
					110/457/0/1	0
					110/457/0/4	0
					110/457/0/3	0
Reseksjonering	05.10.2022	20.10.2022	2022/31332		110/457/0/1	0
					110/457	0
					110/457/0/5	0
					110/457/0/2	0
					110/457/0/3	0
					110/457/0/6	0
					110/457/0/4	0
Oppmålingsforretning	22.09.2020	30.09.2020	20/02583		110/266	0
					110/457	0
					110/6014	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			110/457/0/4	0
					110/457/0/1	0
					110/457/0/6	0

				110/457/0/3	0
				110/457/0/5	0
				110/457	0
				110/457/0/2	0
Seksjonering	02.12.1987			110/457	0
				110/457/0/6	0
Seksjonering	02.12.1987			110/457/0/5	0
				110/457	0
Seksjonering	02.12.1987			110/457/0/4	0
				110/457	0
Seksjonering	02.12.1987			110/457	0
				110/457/0/3	0
Seksjonering	02.12.1987			110/457/0/2	0
				110/457	0
Seksjonering	02.12.1987			110/457/0/1	0
				110/457	0
Kart- og delingsforretning	28.03.1935		Mottaker	110/457	424
			Avgiver	110/268	-424

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158472589	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bolig	Tatt i bruk	260	0	260

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Sehesteds gate	7			Nord: 6622808 Øst: 566929 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 10-Strømsø Kirkesokn 1-Strømsgodset Grunnkrets 603-Strømsø 3 Postnummerområde 3045-DRAMMEN SKOLEKRETS 8-Danvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: OPPDELT I 6 SEKSJONER 02121987 SEKSJON 1-6 000000/000000

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
425,3	Nord: 6622806,80011532 Øst: 566923,47999639 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:

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**110**	**457**	**0**	**1**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	158472589	0	Tatt i bruk	Bolig	260	165	0	260

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6622806.66 Øst: 566927.96 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	01.01.1938	13.01.2005	
EB-Endre bygningsdata	20.10.2022	20.10.2022	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	Sehesteds gate 7	110	457	0	1

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	3	130	0	130

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	3	130	0	130

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**110**	**457**	**0**	**1**	Sehesteds gate 7, 3045 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	425.33m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	425.33m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	38.75m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 457	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Sehesteds gate 7 3045 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

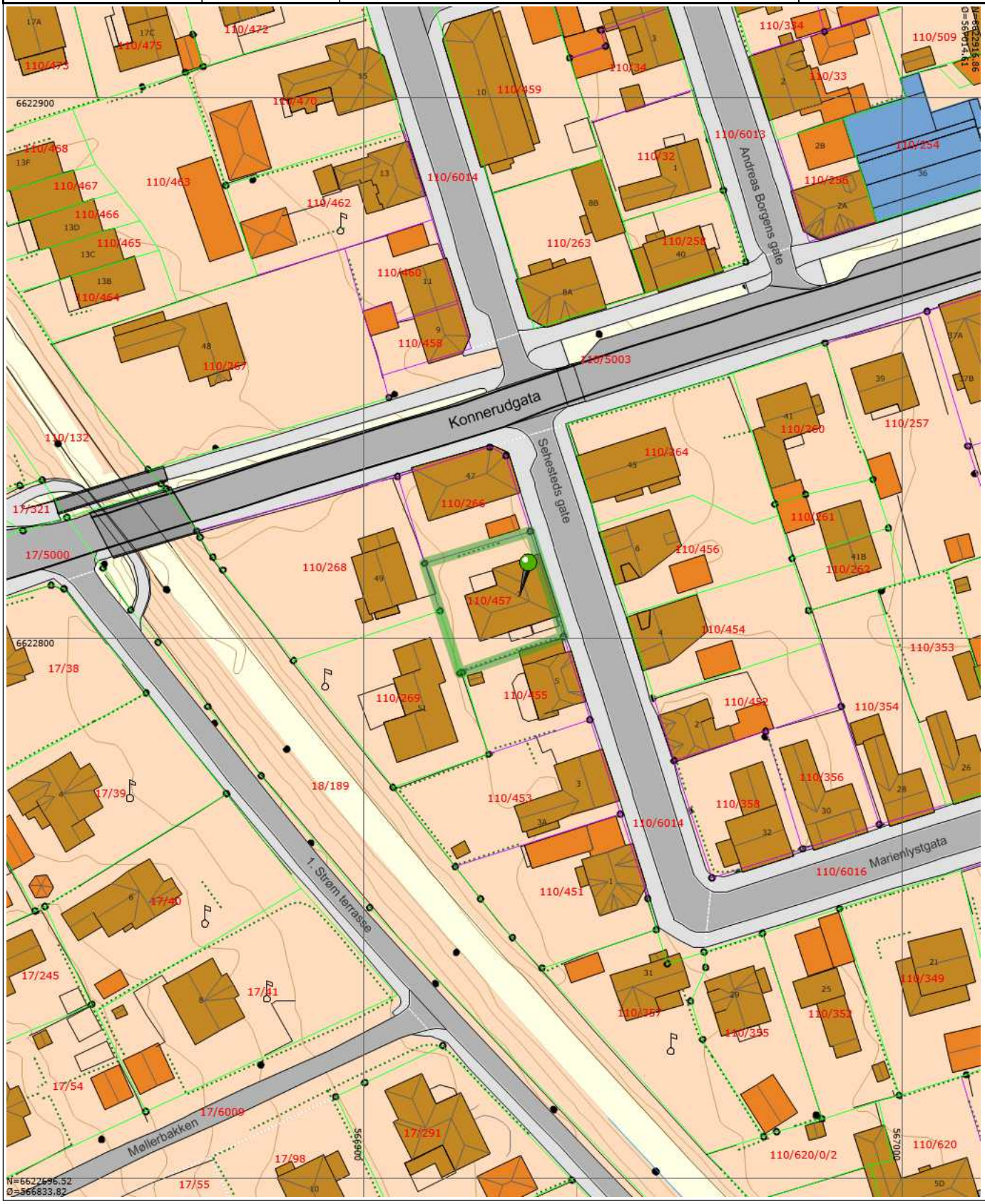
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Veg	Høydekurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	KpBestemmelseOmråde
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Jernbane - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner
Bevaring kulturmiljø	Ras- og skredfare	Flomfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	Blågrønnstruktur - Fremtidig

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 110	Bnr: 457	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Sehesteds gate 7 3045 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Gangfelt avgrensning
Kjørebanekant	Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense
Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru	Vegrekkverk
Vegskulderkant	Flaggstang	Gjerde
Loddrett mur	Bru	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Gang- og sykkelveg
Veg	Gang- og sykkelveg på bru	Veg på bru
Brukonstruksjon	Kanal og grøft	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Kabelkanal	Høydekurve
Bebygd område	Annet	

Utskriftsdato: 07.04.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	110	**Bruksnr.**	457	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Sehesteds gate 7, 3045 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
5596640165	4765	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	309

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. **Eiendomsrapporten:** All informasjon som er registrert i eiendomsregisteret om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. **Kulturminnerapporten:** Inneholder analyse av nasjonale og lokale kulturminneregistreringer, både enkeltobjekter og kulturmiljøer. De lokale kulturminneregistreringene ble vedtatt som del av kommuneplanens arealdel 18.06.2025.
3. **Planrapporten (Planinfo):** Inneholder hensynsone «Bevaring kulturmiljø» fra kommuneplanens arealdel, og fra eventuell reguleringsplan.

Eiendomsrapporten inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i eiendomsregisteret

Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten inneholder både nasjonale og lokale kulturminne-registreringer

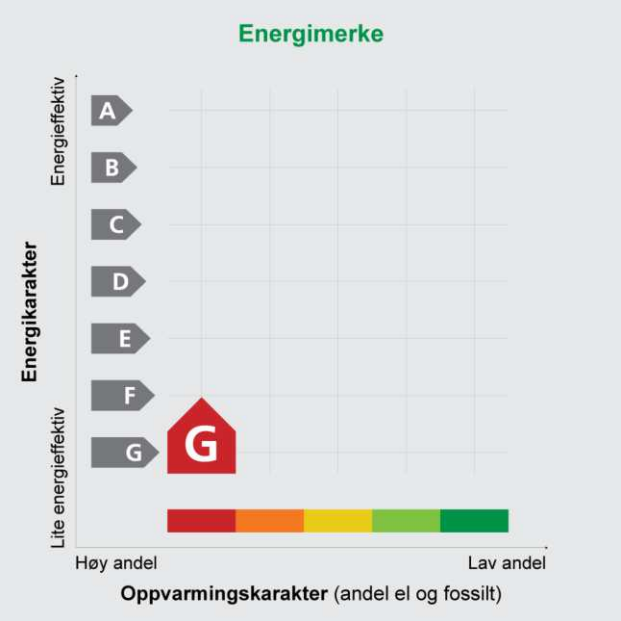
Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Disse registreringene er gjort juridisk bindende gjennom Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, med bestemmelser, vedtatt 18.06.2025.

Bestemmelser om kulturmiljøer og kulturminner finner du i kapittel 11, og i kapittel 18 om hensynssoner, spesielt §18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570_1 og §18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570_2. Reguleringsplan kan også inneholde bestemmelser om kulturminner.

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no

ENERGIATTEST

Adresse	Sehesteds gate 7
Postnr	3045
Sted	Nybyen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	110
Bnr.	457
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1336524
Dato	19.11.2021



Innmeldt av	Alban Hasi

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1938
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sehesteds gate 7
Postnr/Sted: 3045 Nybyen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 19.11.2021 12:57:09
Energimerkenummer: A2021-1336524
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Alban Hasi

Gnr: 110
Bnr: 457
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 9: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

DRAMMEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 18.06.2025

Et godt sted å leve

Oppdatert i tråd med vedtak i kommunestyret 18.06.2025

Innhold

DEL I GENERELLE BESTEMMELSER ... 3
1 PLANENS HENSIKT ... 3
2 FORHOLDET TIL VEDTATTE AREALPLANER ... 3
3 PLANKRAV ... 4
4 REKKEFØLGEKRAV ... 5
5 UTBYGGINGSAVTALER ... 6
6 SAMFUNNSSIKKERHET OG KLIMATILPASNING ... 6
7 TEKNISK INFRASTRUKTUR ... 7
8 VEI, TRANSPORT OG PARKERING ... 8
9 BYGGEGRENSER ... 9
10 MILJØKVALITET, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR ... 10
11 KULTURMILJØER OG KULTURMINNER ... 13
DEL II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ... 14
12 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE- OG ANLEGGSFORMÅL ... 14
13 BESTEMMELSER TIL BOLIGBEBYGGELSE ... 20
14 BESTEMMELSER TIL ANDRE BYGGEOMRÅDER ... 21
15 GRØNNSTRUKTUR ... 23
16 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL ... 24
17 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG ... 24
DEL III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER ... 25
18 HENSYNSSONER ... 25
19 BESTEMMELSESOMRÅDER ... 29
RETNINGSLINJER og VEILEDNING: DEFINISJONER ... 29
DEFINISJONER ... 29
REVISJONER ... 37

DEL I GENERELLE BESTEMMELSER

1 PLANENS HENSIKT

Kommuneplanens arealdel viser hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å realisere Drammens visjon og samfunnsdelens mål basert på følgende prinsipper:

- Utbygging og fortetting av boligbygging i sentrumsområder og langs kollektivtraseer i tråd med vedtatt senterstruktur. Utbygging og fortetting skal skje etter prinsippene om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og der det er tilfredsstillende kapasitet i eksisterende eller planlagt ny teknisk infrastruktur.
- Ny bebyggelse skal bidra til gode og trygge bomiljøer, byrom og møteplasser, og legge til rette for funksjonsblanding samt effektiv ressursutnyttelse med gjenbruk og deling.
- Universell utforming skal ligge til grunn i planlegging av omgivelser og bebyggelse i tillegg til ivaretakelse av folkehelsehensyn.
- Planleggingen skal bidra til å sikre et boligtilbud tilpasset livets ulike faser, attraktive arbeidsplasser, et variert handels- og servicetilbud, stor bredde i både organiserte og uorganiserte aktivitets- og fritidstilbud, og en tilfredsstillende infrastruktur.
- Boligutviklingen skal sikre og fremme sosialt bærekraftige boområder.
- Det skal legges til rette for næringslivet ved å vektlegge sammenhengen mellom næring og det enkelte steds potensiale. Næringsvirksomhet skal etableres i tråd med ABC -prinsippet.
- Sentralt i utviklingen av kommunens byer og tettsteder står mangfold, lokalt særpreg, identitet og kulturarv. Det skal sikres vern av kulturmiljø, natur- og kulturlandskap og naturmangfold, skapes og utvikles attraktive uteområder i form av grøntkorridorer, samt sikre god og enkel tilgjengelighet til elv, fjord og skog.
- All bebyggelse skal være sikret mot naturfare som ras, skred, flom og stormflo.

2 FORHOLDET TIL VEDTATTE AREALPLANER

2.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. *§* 1-5)

2.1.1 Følgende kommunedelplaner gjelder i Drammen:

- Kommunedelplan for Drammen sentrum, vedtatt av Drammen Bystyre 30. mai 2006
- Kommunedelplan for Tilfartsvei vest/tilfartsvei Konnerud, vedtatt 17. desember 2002
- Kommunedelplan for Fv. 319 Svelvikveien, vedtatt 21. juni 2016
- Kommunedelplan for Svelvik sentrum, vedtatt 8. september 2003
- Kommunedelplaner vedtatt etter 01.01.2020

2.1.2 Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan.

2.1.3 Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan. Bestemmelsene i kommuneplanen gjelder for nytt arealformål. Der det i kommunedelplaner og reguleringsplaner er avsatt arealformål grønnstruktur/LNF, gjelder dette foran byggeformål avsatt i kommuneplanen

2.2 Unntak

2.2.1 Kommunedelplan for Drammen sentrum:
Kommuneplanen overstyrer Kommunedelplan for Drammen sentrum for følgende bestemmelser:

- Høyder innenfor bestemmelsesområder i punkt 19.2 og 19.3
- Parkering jf. punkt 8.2
- Lek/uteoppholdsareal jf. punkt 12.4

2.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. *§* 1-5)

2.3.1 Reguleringsplaner vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 gjelder i sin helhet.

2.3.2 Reguleringsplaner vedtatt med hjemmel i eldre plan- og bygningslover, gjelder så langt tiltaket ikke er i strid med følgende forhold i kommuneplanens arealdel:
- Arealformål blågrønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF) i kommuneplanens arealplankart overstyrer annet arealformål i reguleringsplaners arealplankart. Det samme gjelder byggegrenser mot sjø og vassdrag i kart og bestemmelser.
- Kommuneplanens bestemmelse punkt 13.1.3 om høyde og om utnytting punkt 13.1.4 overstyrer reguleringsplaner der disse bestemmelser er i motstrid med reguleringsplanens bestemmelser.

2.3.3 Ved motstrid om oppbygging av samferdselsanlegg skal vei- og gatenormen gå foran områderegulering for Mjøndalen sentrum med tilhørende arkitektonisk veileder.

2.3.4 Ved motstrid gjelder områderegulering for Berger (vedtatt 13.05.2025) foran arealdelen.

3 PLANKRAV

3.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1)

3.1.1 I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres tiltak etter pbl. § 20-1, bokstav a, d, g, k, l, og m før området inngår i reguleringsplan. Dette gjelder også innenfor hensynssone H570_1 samt for alle objekter eldre enn 1950 innenfor avgrensningen for Kommunedelplan for Drammen sentrum, jf. punkt 18.16

3.2 Krav til samlet områdereguleringsplan

3.2.1 Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner for felt KBA1 stilles det krav om at de overordnede, helhetlige sammenhengende for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveier, vegsystem og kollektivbetjening for området er avklart. Det skal vises hvordan de overordnede sammenhengene kan ivaretas i ulike etapper av områdets utvikling. De overordnede avklaringene kan gjøres gjennom programmer for området eller en samlet arealplan for hele området.

3.3 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. § 11-10, nr. 1)

3.3.1 For å kunne unntas plankravet må tiltaket være innenfor områder avsatt til byggeformål, være i tråd med kommuneplanens bestemmelser, og ikke gjelde oppføring av ny fritidsbebyggelse eller opprettelse av grunneiendom/festeeiendom til fritidsformål. Tiltaket kan heller ikke være et ledd i et større utbyggingsprosjekt. Under disse forutsetningene er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan:

a. Mindre tiltak som er unntatt søknadsplikt etter § 20-5, jf. SAK10 § 4-1, med unntak av pbl § 20-1 bokstav m.
b. Tiltak etter SAK10 § 3-1 punkt a-d som tiltakshaver kan stå for selv.
c. Navigasjonsinnretninger i sjø
d. Tiltak (jf pbl §20-1) knyttet til drift og vedlikehold av nåværende jernbaneanlegg
e. Tiltaket er omfattet av pbl. § 20-1 bokstav a, d og g, forutsatt at tiltaket ligger i areal avsatt til boligformål og:
   - eiendommen ikke overstiger 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt). Innenfor felt B1 tillates 4 boenheter ved etablering av korsdelt firemannsbolig med småhuskarakter.
   - samlet BRA ikke overstiger 500 m^2
   - samlet tomteareal ikke overstiger 1800 m^2
f. Opprettelse av ny grunneiendom kan foregå med inntil 3 boenheter forutsatt at:
   - eiendommen ligger i areal avsatt til boligformål
   - avgivereiendommen ikke overstiger 1800 m2
   - For felt B2 gjelder særskilte retningslinjer under punkt 13.1.2
g. Opprettelse av ny grunneiendom eller festegrunn hvor eiendommen allerede er ferdig utbygd og som ikke er et ledd i en fortettingsprosess
h. Arealoverføring innenfor samme arealformål
i. Innløsning av festeeiendom, jf. tomtefesteloven §32.

j. Infill-prosjekt i areal avsatt til sentrumsformål, forutsatt at den eksisterende eiendommen ikke overskrider 700m^2

3.3.2 Unntaket fra plankravet i punkt 3.3.1 bokstav e, f og j gjelder ikke innenfor hensynssonene, H310_1, _2, og _3 og hensynssone H320_1, _2 og _3. Innenfor hensynssonene er det unntak for tiltak som inngår i sikkerhetsklasse F1 og S1, jf. TEK17 kapittel 7 samt tiltakskategori K0 og K1.

3.3.3 Tiltak innenfor felt KBA2 og KBA4
Det tillates ombygging og/eller bruksendring av eksisterende bygg uten krav om regulering for felt KBA2 og KBA4 som ledd i områdemodning. Det tillates ikke etablering av boenhet.

Retningslinjer
Det kan vurderes unntak fra plankrav for tiltak som berører kulturminner og kulturmiljøer jf. punkt 3.1.1 dersom tiltaket er for å verne og/eller tilbakeføre kulturminner og kulturmiljøer.
Det kan vurderes unntak fra plankrav for etablering av korsdelt firemannsbolig med småhuskarakter der tiltaket vurderes å være i tråd med punkt 3.3.1 og 12.2.4 (tilpasning til områdekarakter).

4 REKKEFØLGEKRAV

4.1 Generelle rekkefølgekrav (pbl § 11-9, nr. 1 og 4)

Utbygging kan ikke finne sted før teknisk og sosial infrastruktur er etablert eller sikret etablert.

4.1.1 Sosial infrastruktur

Ved regulering av nye boområder skal det dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

4.1.2 Blågrønn infrastruktur

Ved regulering skal det fastsettes rekkefølgekrav som sikrer etablering og ivaretakelse av blågrønn infrastruktur.

4.1.3 Teknisk infrastruktur

a. Ved regulering skal det fastsettes rekkefølgekrav som sikrer nødvendig etablering av samferdselsanlegg, herunder trafikksikre løsninger for myke trafikanter, inkludert trygg skolevei.
b. Ved regulering må gang- og sykkelveier, kollektivtraseer samt gater og veier være sikret opparbeidet.
c. Ved regulering og ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal:
    - tiltak som fører til belastning utover behandlingskapasiteten på renseanlegg ikke tillates igangsatt før tilstrekkelig rensekapasitet og rensekrav er sikret etablert.
    - tiltak ikke tillates igangsatt før leveringssikkerheten for vannforsyning til utbyggingsområdene er ivaretatt.

4.2 Rekkefølgekrav til spesifikke områder

4.2.1 Før tiltak på uregulerte områder for næringsbebyggelse og kombinert bebyggelses- og anleggsformål, anlegg og kommunalteknisk virksomhet, tilknyttet E134 på strekningen fra Nedre Eiker bru til planlagt kryss med Strykåsen tillates tatt i bruk, må atkomst til overordnet veisystem, herunder nytt kryss med E134, være ferdigstilt.

4.2.2 Før utbygging av nye boliger i B3-områdene på Åsen kan igangsettes, skal ny hovedatkomst Åsen, vist med rød strek fra Solløs til krysset Orkidehøgda/Hagatjern veien, være sikret opparbeidelse i samsvar med reguleringsplan for veistrekningen. Utbygging av veistrekningen kan skje trinnvis.

4.2.3 Utbygging mellom Tørkop og Rundtom som fører til økt biltrafikk på fv. 319 kan ikke igangsettes før ny fv. 319 Tørkop – Eik er etablert og eksisterende Svelvikveien mellom Solumstrand og Rundtom er oppgradert i tråd med kommunedelplanen vedtatt 21.06.2016. En begrenset utbygging kan likevel tillates under følgende forutsetninger:

a. Det foreligger en helhetlig mobilitetsplan for strekningen Solumstrand – Rundtom. Mobilitetsplanen skal foreslå tiltak for gående, syklende og kollektivtrafikk.
b. Det stilles krav til gjennomføring av tiltak fra mobilitetsplanen før det gis tillatelse til utbygging. Tiltakene skal sikre en fullverdig sammenhengende, trafikksikker og attraktiv løsning for gående og

syklende fra utbyggingsområdet fram til eksisterende tilbud mot Drammen sentrum fra Rundtom. Med fullverdig løsning forstås sykkelvei med fortau eller sykkelprioritert gate med fortau.

c. Teknisk plan med blant annet løsning for gående og syklende skal være godkjent før det gis igangsettelsestillatelse.
d. Det gjennomføres tiltak for å minimere bilbruken, som for eksempel lav parkeringsdekning og tilrettelegging for bildeling.

4.2.4 På Konnerud og i Skoger nord for Vestbygda skole tillates ikke utbygd mer enn 20 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt) per år før ny vegadkomst til Konnerud er etablert. Kvoten fordeles med 50% på fortetting og 50% på feltutbygging. Dersom kvoten et år ikke fylles opp for fortetting eller feltutbygging, kan ledig andel av kvoten overføres til den andre kategorien ved årsskiftet. Arealer regulert i Områderegulering for Konnerud sentrum, vedtatt 26.05.2020, er unntatt fra kvoten jf. bestemmelsesområde 19.4 #4

4.2.5 For del av Konnerud, vest for Skalstadkrysset, tillates det ikke oppføring av ny boenhet før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. bestemmelsesområde 19.5 #5

Retningslinjer
Til punkt 4.2.4.
Fortetting og feltutbygging:

Fortetting – 10 boenheter pr. år
Fortetting kan skje enten på en bebygd boligtomt, eller ubebygd boligtomt i et ellers utbygd område. Ved søknad om enebolig med sekundær boenhet må det også søkes om kvote for den sekundære boenheten. Fortetting gjelder også søknad om bruksendring fra hytte til bolig. Hvis eiendom som har fått Konnerudkvote selges, følger Konnerudkvoten(e) eiendommen.

Feltutbygging – 10 boenheter pr. år
Feltutbygging er nye utbyggingsprosjekter i tråd med vedtatt detaljregulering

Dersom det et år eksempelvis bare har kommet søknad om 7 utbyggingstillatelser for feltutbygging, mens det er venteliste for å få tillatelse til å fortette, kan man i januar det påfølgende året overføre de 3 ubrukte tillatelsene for feltutbygging og gi 3 ekstra tillatelser til fortetting. Disse 3 tillatelsene tilhører året som har gått, og påvirker derfor ikke de 20 tillatelsene som kan gis i det nye året.

5 UTBYGGINGSAVTALER

5.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Utbyggingsavtaler kan forhandles i tråd med forutsetningsvedtaket i kommunestyret 18.02.2020 eller nyere vedtak som avløser dette vedtaket.

6 SAMFUNNSSIKKERHET OG KLIMATILPASNING

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Ved regulering skal bebyggelse og anlegg sikres mot naturskade. Hensynssoner er innarbeidet i plankartet med bestemmelser.

6.1.2 Der håndtering av naturskade ikke er avklart ved regulering (eldre reguleringsplaner), eller der dokumentasjon ikke er i tråd med punkt 6.1.1, skal det ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 gjøres en vurdering om tiltaket utløser behov for analyser og avbøtende tiltak.

6.1.3 Eksisterende bekker skal ivaretas som åpne bekker i sitt naturlige løp, både av hensyn til vassdragsnatur og klimatilpasning. Bekkelukking tillates ikke.

Retningslinjer
Ved vurdering av naturfare legges NVEs veiledere til grunn. Fare skal utredes i regulering, men noen vedtatte reguleringsplaner kan være mangelfullt utredet og det kan være nødvendig å vurdere fare innenfor hensynssoner på nytt. Det er viktig at bevaring og restaurering av natur, og eventuelt etablering av nye naturbaserte løsninger, vurderes som klimatilpasningstiltak.

6.2 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

6.2.1 Ved regulering skal det utarbeides en overvannsrapport i tråd med NVEs veileder nr. 4/2022 «Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar». Innhold i rapporten skal være i tråd med vedlegg

5 i veilederen. Avgrensning av området i rapporten skal ta utgangspunkt i nedbørsfelt ned til resipient, planområde og eventuelt areal utenfor planområdet som tiltaket påvirker, samt ledningsnett. Nye tiltak skal sikres mot klimajustert 100 års regn.

6.2.2 Der håndtering av overvann ikke er avklart ved regulering, eller overvannsrapport ikke er i tråd med punkt 6.2.1, skal det ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 gjøres en vurdering om tiltaket utløser behov for analyser og avbøtende tiltak, både oppstrøms og nedstrøms det omsøkte tiltaket.

6.2.3 Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige/eksisterende flomveier ivaretas. Dersom et tiltak etter pbl § 20-1 berører en eksisterende flomvei, inkludert tørre bekker, skal det fremlegges en plan for hvordan den eksisterende flomveien blir påvirket og ivaretas. Ved behov må det avsettes areal til ny flomvei. Ved etablering av nye flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader. Det må tas høyde for klimatilpasning.

6.2.4 Overvann skal håndteres lokalt og åpent. Overvann skal håndteres på egen eiendom og det skal bare unntaksvis tillates påslipp til kommunal infrastruktur eller annen form for bortledning.

6.2.5 Gater kan benyttes som flomveier. Flomveier i gater skal utformes slik at vann ledes trygt frem til en resipient og ikke påfører omgivelsene vesentlige skader utover dagens situasjon.

6.2.6 Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart. Dersom bekker ikke åpnes skal ny bebyggelse plasseres slik at lukkede bekker kan åpnes senere.

Retningslinjer
Overvannsberegninger skal dokumentere overvannsmengder før og etter utbygging. Klimafaktor skal tas med i beregningen for situasjon etter utbygging. Det skal også dokumenteres hvor stort fordrøyningsvolum det er behov for, for å ivareta krav til utslippsmengde. Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms.
Ved hvert gateprosjekt skal nedslagsfeltet til flomveien beregnes. Det må legges en plan for hvor flomvannet fra gateprosjektet ledes videre, slik at det ledes trygt frem til en resipient og ikke påfører omgivelsene skade. VA-rammeplan for ledningsnettet bør sees i sammenheng med utomhusplan og løsninger for overvannshåndtering oppå bakken. Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement og bidra til å fremme biologisk mangfold.

6.3 Blågrønn faktor (BGF) (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)

6.3.1 Ved håndtering av overvann skal blågrønn faktor benyttes som metode i henhold til Norsk Standard NS3845. Følgende faktorer skal så langt det er mulig brukes ved både regulering og søknad om tiltak der dette ikke allerede er fastsatt i regulering:

a. For alle områder avsatt til sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anlegg skal blågrønnfaktor (BGF) være minst 0,7.
b. For andre områder enn sentrumsformål og kombinert bebyggelse skal blågrønnfaktor (BGF) være minst 0,8.

Retningslinjer
Blågrønn faktor bør være høyere for tomter som grenser til vassdrag.

7 TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

7.1.1 Ved regulering skal det utarbeides en VA-rammeplan som bygger på tekniske krav og føringer i Drammen kommunes VA-norm. Rammeplanen skal vise prinsippløsninger for området og sammenhengen med overordnet hovedsystem.

7.1.2 Der VA-rammeplan ikke er avklart ved regulering (eldre reguleringsplaner), eller der slik plan ikke er i tråd med punkt 7.1.1, skal VA – rammeplan legges ved søknad om tiltak etter pbl . § 20.1. Dokumentasjonen skal være tilpasset tiltakets kompleksitet og størrelse slik at prosjektet belyser alle nødvendige tekniske detaljer og løsninger iht. Drammen kommunens VA- norm.

Retningslinjer
Følgende skal dokumenteres i en VA-rammeplan:

- *Eksisterende og planlagte VA-systemer, inkludert tilknytningspunkt til eksisterende anlegg. For større planområder med flere delfelt skal planen også vise tilknytningspunkt til planlagt nytt hovedledningsanlegg, samt planlagt overvannshåndtering for det enkelte delfelt.*
- *Lokalisering av planlagte tekniske VA-anlegg som hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkningsanlegg, renseanlegg, slokkevannuttak, høydebasseng, rensedammer, infiltrasjonsarealer, fordrøyningssystemer, etc.*
- *Dimensjoneringsgrunnlag og planlagt belastning inklusivt slokkevann (ledningsdimensjoner skal fremgå av plantegning).*

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg (pbl. § 11-9, nr. 3)

7.2.1 I medhold av pbl. § 30-6 har all bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse krav om tilknytning til offentlig vann og avløpsnett.

7.2.2 I områder hvor det er/eller vil bli etablert større offentlige anlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av svartvann og gråvann, og også midlertidig utslipp til tett tank.

7.2.3 Tett tank godkjennes bare for toalettavløp, og bare i kombinasjon med godkjent renseløsning for gråvann.

Retningslinjer
Kommunen kan pålegge tiltakshaver å utrede og etablere felles vann- og avløpsledning der det er hensiktsmessig.
Det kan gjøres unntak fra krav om tilknytning dersom det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak.
Til punkt 7.2.2: I forbindelse med midlertidige anleggsarbeider kan det etter søknad gis dispensasjon for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil 2 år, dersom vilkårene etter pbl. §19-2 er oppfylt.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3)

7.3.1 Ved regulering eller ved søknad om større utbyggingsprosjekter skal det utarbeides en plan for renovasjon. Planen skal tilpasses plannivå og vise planlagt løsning samt kjøremønster for renovasjonsbil.

Retningslinjer
Ved utforming av plan for renovasjon skal RfDs retningslinjer for renovasjonsløsninger og kommunens vei og gatenorm legges til grunn.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.6)

7.4.1 Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken. Ved slike tiltak skal allébeplantning og verdifulle trær bevares. I områder avsatt til LNFR er det ikke krav om å legge kabler i bakken.

7.4.2 Kabler og ledningsanlegg i sjø og vassdrag skal legges i fellestraseer.

8 VEI, TRANSPORT OG PARKERING

8.1 Krav til tekniske løsninger for samferdselsanlegg (pbl. § 11-9, nr. 3)

8.1.1 Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal opparbeidelse av samferdselsanlegg følge krav i vei- og gatenorm (vedtatt 24.05.2022) og sykkelplan (vedtatt 28.09.2021). For tiltak på riks- og fylkesveier gjelder Statens vegvesens håndbøker. Kryssgeometri avklares ved regulering.

8.1.2 Hovedtraséene for sykkel skal i hovedsak utformes som et eget tilbud for syklende, adskilt fra gangtrafikk.

8.1.3 Ivareta trafikksikre, effektive og universelt utformede gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass

8.1.4 Utforming av samleveier skal gi god og trafikksikker framkommelighet. For gående og syklende skal dette oppnås gjennom opparbeidelse av trygge krysningspunkter samt tilbakeholden holdning til opprettelse av nye avkjørsler.

8.1.5 Løsninger for varelevering og renovasjon skal være i tråd med kommunens vei- og gatenorm.

8.1.6 Ved regulering skal løsning for håndtering av snø sikres.

8.2 Krav til parkering (pbl. § 11-9, nr. 5, 27-8)

8.2.1 Krav til parkeringsdekning og opparbeidelse av parkeringsanlegg (inkludert sykkelparkering) skal følge kommunens parkeringsnorm vedtatt 14.06.2023.

8.3 Transportutredning og mobilitetsplan (pbl. § 11-9, nr. 8)

8.3.1 Ved regulering og ved søknad om større byggeprosjekter skal det utarbeides en transportutredning og en mobilitetsplan. Med større byggeprosjekter forstås bygg over 1000 m2 BRA og boligprosjekt med flere enn 15 boenheter. Fremkommelighet for buss skal vurderes i transportutredningen, og eventuelle behov for kollektivtraseer innarbeides i reguleringsplanen. Ved overbelastning på veinettet skal avbøtende rekkefølgekrav stilles i reguleringsplanen. Mulighet og behov for etablering av «mobilitetspunkt/mobilitetshus» skal vurderes.

9 BYGGEGRENSER

9.1 Forbudsgrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Forbudsgrense mot sjø er vist på kommuneplanens arealplankart. For områder i byggeforbudssonen tillates ikke andre tiltak etter plan- og bygningsloven §1-6 første ledd enn fasadeendringer før byggetiltaket inngår i reguleringsplan.

9.2 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

9.2.1 Byggegrenser mot kommunal eller privat klassifiserte veier

a. For byggegrense mot kommunal og privat klassifiserte veier gjelder krav i kommunens Vei- og gatenorm dersom annet ikke framgår av regulering.

9.3 Byggegrenser mot riks- og fylkesveier (pbl § 11-9, nr. 5)

9.3.1 Der annet ikke framgår av regulering, gjelder følgende byggegrenser mot riks- og fylkesveier:

- For fylkesvei 282, 283 og 319 er byggegrensen 50m. For øvrige fylkesveier er byggegrensen 15m.
- Byggegrensen langs fylkeskommunal gang- og sykkelvei er 15m.
- For byggegrenser mot riksvei gjelder kravene i Lov om vegar (veglova).

9.3.2 Det gis unntak fra byggegrensen for følgende:

- Innenfor sentrumsavgrensingen i Mjøndalen tillates ikke nybygg nærmere E134 enn 30 m fra senterlinje vei.

9.4 Byggegrense mot jernbane innenfor sentrumsavgrensing i Mjøndalen (pbl § 11-9, nr. 5)

9.4.1 Innenfor sentrumsavgrensingen i Mjøndalen tillates ikke tiltak nærmere eksisterende sporanlegg enn 15 m fra senterlinje for ytterste spor.

9.5 Byggegrense mot vassdrag (pbl § 11-9, nr. 5)

9.5.1 På begge sider av vassdrag (målt fra kant ved normalstand) gjelder følgende grenser for tiltak etter pbl § 1-6:

a. 100m i områder avsatt til LNF og blågrønnstruktur
b. 50m i områder avsatt til byggeformål
c. 20m fra tørre bekker
d. Kantsonen/vegetasjonsbelte på minimum 6 meter skal bevares i sin helhet langs elver og bekker med årssikker vannføring samt tjern og innsjøer og dammer for å sikre biologisk mangfold, hindre avrenning og redusere erosjon.

9.5.2 Byggegrensene gjelder ikke der annet følger av reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.06.2008.

Retningslinjer
Fjerning av kantvegetasjon langs vassdrag skal vurderes i tråd med vannressursloven §11, veileder til vannressursloven samt NVEs veiledere og om nødvendig skal det søkes Statsforvalteren om dispensasjon. Tiltak i vassdrag skal også vurderes etter §8 vannressursloven, og konsesjonsfrie tiltak skal vurderes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

9.6 Byggegrense mot vann- og avløpsanlegg (pbl § 11-9, nr. 5)

9.6.1 Bygninger, konstruksjoner og anlegg skal ikke plasseres nærmere enn 4 m fra kommunalt vann- og avløpsanlegg, og 5 m fra interkommunale overføringsledninger (gjelder ledningens ytterkant), dersom annet ikke framgår av regulering.

10 MILJØKVALITET, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

10.1 Vannforekomster (pbl §11-9, nr 6 og 8)

10.1.1 Planer og tiltak som berører og/eller kan påvirke vannforekomster med vedtatte miljømål i henhold til vannforskriften skal utrede hvordan planen eller tiltaket påvirker måloppnåelsen. Til plan eller tiltak skal det innarbeides eventuelle avbøtende tiltak.

10.1.2 Dersom planer og tiltak vil komme til å forringe vannforekomstens miljøtilstand og påvirke vannforekomstens evne til å nå miljømål etter vannforskriften, skal planen eller tiltaket behandles etter vannforskriftens §12.

Retningslinjer
Se NVEs hjemmeside og vannportalen (vann-nett) for informasjon om vassdragsforvalting.

10.2 Miljøoppfølging (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

10.2.1 Ved regulering skal det utarbeides et retningsgivende miljøprogram etter prinsippene i NS 3466. Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring. Nødvendige hensyn og ambisjoner fra miljøprogrammet skal innarbeides i reguleringsplan. Ved gjennomføring av tiltak skal aktuelle temaer i miljøprogrammet ivaretas i en miljøoppfølgingsplan (MOP).

10.3 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

10.3.1 Ved regulering skal Drammen kommunes klimastrategi dato 10.05.2023 samt veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker vedtatt dato 26.11.2024 legges til grunn.

10.3.2 I reguleringsplaner for bebyggelse og anlegg skal det, i tråd med veilederen jf punkt 10.3.1 og tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

a. Tiltak for å minimere energibruk
b. Tiltak for å minimere klimagassutslipp
c. Valg av energiløsninger og byggematerialer

10.3.3 Klimagassberegninger skal utarbeides i reguleringsplaner ved:

- Vesentlige terrenginngrep
- nybygg større enn samlet 1000 m^2 BRA
- bygging av vei, bruer, gang- og sykkelveg, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

10.4 Energi (pbl §11-9 nr. 3)

10.4.1 Innenfor konsesjonsområde skal kommunen pålegge tilknytning til fjernvarme der det er hensiktsmessig ved regulering etter pbl § 12-7 nr 8.

10.4.2 Før 1. gangs behandling av reguleringsplaner for næringsområder, offentlige bygg og boligområder over 30 boenheter skal det foreligge en energiutredning for området basert på ny, fornybar energi. I energiutredningen skal tilknytning til nærvarmeanlegg eller til fjernvarmeanlegg avklares.

Retningslinjer
Innenfor konsesjonsområdet for Drammen sentrum skal hensiktsmessighet vurderes for bygg over 1000 m^2 BRA. Innenfor konsesjonsområdet for Mjøndalen sentrum skal hensiktsmessighet vurderes for bygg over 500 m^2 BRA.

I energiutredningen beskrives løsninger for varme, kjøling og elektrisitet. Tiltak for å redusere behovet for tilført energi og effekt og belastningen planen vil ha på energisystemet i området skal utredes og beskrives. Videre skal mulighet for produksjon av lokal fornybar energi, energilagring og energigjenvinning utredes og beskrives i utredningen. Dersom energiutredning viser at det er lønnsomt med ny, fornybar energi kan kommunen vurdere å godkjenne dette som energiløsning. Ved etablering av næring utredes også behovet for depotkraft.

10.5 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

10.5.1 Ved regulering og ved søknad om tiltak i tråd med pbl § 20-1 skal:

a. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T1520/2012 tilfredsstilles.
b. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442/2021 tilfredsstilles.

10.5.2 Luftkvalitet

a. Ved regulering må luftforurensning utredes og eventuelle helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives i fagkyndig utredning. Kommunens luftsonekart danner grunnlag for vurderingen.
b. I rød sone tillates det ikke arealbruk som er følsom for luftforurensning.

10.5.3 Støy

a. Ved regulering skal støyfaglig utredning dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til T1442/2021. Eventuelle helsekonsekvenser og avbøtende tiltak skal beskrives. Kommunens støysonekart for vei, jernbane og havn danner grunnlag for vurderingen.
b. Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål utarbeides en støyfaglig utredning for tiltak i gul og rød støysone. Tilsvarende gjelder ved opprettelse av nye grunneiendommer. Kommunens støysonekart for vei, jernbane og havn danner grunnlag for vurderingen.

10.5.4 Rød støysone – forbudssone

a. Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål må ikke lokaliseres i områder som faller inn under rød støysone jf. kommunens støysonekart.
b. Eksisterende bygninger innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter
c. Opprettelse av ny grunneiendom til støyfølsomt bruk tillates ikke

10.5.5 Avvikssone for støy

a. Innenfor kommuneplanens bestemmelsesområde avvikssone støy kan avvik fra støygrensene jf. Tabell 2 i T1442/2021 tillates.
b. Innenfor avvikssonene skal minst 50 % av oppholdsrommene i hver boenhet og minimum 1 soverom ved bygging i gul og rød støysone, ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst én fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.
c. For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer som angitt i punk 12.6 ha lavere støynivå enn nedre grenseverdier for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone, jf. støykrav i punkt 12.6. Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone.
d. Ny eller utvidelse av støyende arealbruk skal ikke etableres slik at eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk vil bli utsatt for støy over grenseverdiene for gul sone, eller slik at verdifulle friområder og friluftsområder utsettes for støy over grenseverdiene i tabell 3 i T-1442.
e. Støyfaglig utredning må dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

Retningslinjer
T-1442 Retningslinje for behandling av støy skal sammen med M-2061 Veileder om behandling av støy i arealplanleggingen danne grunnlag for støyfaglig utreding.
T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen skal danne grunnlag for utredning av luftkvalitet.

10.6 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

10.6.1 Ved regulering og ved søknad om tiltak som utvider fotavtrykk i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan som ikke er omfattet av ny plan- og bygningslov (2008) skal det gjennomføres en naturtypekartlegging. Naturtypekartleggingen skal utføres av fagkyndig.

10.6.2 Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsippene i naturmangfoldsloven §§8 til 12 er vurdert, og hvordan biologisk mangfold, inkludert naturtyper samt viltinteresser og viltkorridorer, er ivaretatt.

10.6.3 Utvalgte og truete naturtyper skal ikke bygges ned og leveområdene for truete arter må sikres. Disse områdene skal avsettes som arealformål grøntstruktur eller hensynssoner i reguleringsplaner.

10.6.4 Rigg- og anleggsområder tillates ikke etablert i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres.

10.6.5 Fremmede arter som er plassert i kategorien svært høy og stor risiko, skal bekjempes. Ved regulering og ved søknad om tiltak skal fremmede arter kartlegges for å hindre spredning. Avbøtende tiltak må sikres. Til plan eller tiltak skal det innarbeides eventuelle avbøtende tiltak.

Retningslinjer
Arealforvaltningen skal bidra til å hindre tap av arter og naturtyper. Nye tiltak skal i minst mulig grad gi negative konsekvenser for naturmangfoldet. Et naturregnskap kan ligge til grunn for vurdering av konsekvensene.
Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og planter som tiltrekker seg pollinerende insekter.
Vurdering av naturmangfold gjøres i tråd med føringer fra miljødirektoratet.

10.7 Sikring av matjord (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

10.7.1 Dyrka og dyrkbar jord skal brukes til jordbruksproduksjon. I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan.

Retningslinjer
Matjordplan skal dokumentere at:

- *Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.*
- *Matjord som forflyttes ikke inneholder uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere.*

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

10.8 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.8.1 Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for permanent lagring og gjenbruk av masser tillates kun dersom tiltaket inngår i godkjent reguleringsplan.

Retningslinjer
For å tilrettelegge for mer gjenbruk bør utsortering av gjenvinnbare masser skje i nærheten av opprinnelsesstedet.

10.9 Landskapsutforming og terrengtilpasning (pbl § 11-9, nr 6)

10.9.1 Ved regulering og ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Nye tiltak skal ikke bryte med viktige siktlinjer, landskapsformasjoner og silhuetter.

10.9.2 Ved tiltak på tomter på åser/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas.

10.9.3 Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10.10 Bevaring av vegetasjon og terreng før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4, og 6)

10.10.1 Verdifulle trær, trerekker, alléer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates det ikke inngrep i terreng eller fjerning av verdifulle trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan.

10.11 Grønnstruktur (pbl 11-9, nr. 6)

10.11.1 Fysisk utforming av grøntanlegg (herunder parker og friområder mv.) og turveger/turstier skal følge krav i kommunens parknorm og veg- og gatenorm.

10.12 Kyststi og turveg langs Drammenselva (pbl. § 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

10.12.1 Kyststi langs Drammensfjorden og turveg langs Drammenselva er vist med linje på kommuneplanens arealplankart. Langs kyststien/turvegen tillates ikke tiltak eller innretninger som kan hindre allmenn ferdsel.

10.12.2 Tilretteleggingen av kyststi og turveg skal være skånsom med god balanse mellom natur og friluftsliv jf. punkt 10.6 naturmangfold.

Retningslinjer
Dersom det søkes om tiltak i og nær kyststien eller turveg langs Drammenselva må det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar allmenn ferdsel. Ferdselstrase bør etableres nærmere sjø enn tiltaket.
Der det ikke er avmerket kyststi eller turveg i dag, skal det ved søknad om tiltak ikke godkjennes tiltak som er til hinder for fremføring av fremtidig kyststi/turveg. Opparbeiding av kyststi og turveg kan gi grunnlag for dispensasjon dersom vilkårene etter pbl. §19-2 er oppfylt.

10.13 Brygger (pbl. § 11-9, nr. 5)

10.13.1 Oppføring av nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/ fellesbrygger tillates ikke med mindre dette følger av vedtatt reguleringsplan.

Retningslinjer
Det bør så langt mulig søkes å legge brygger til fellesanlegg for å unngå privatisering av strandsonen. Vedlikehold av eksisterende godkjente brygger tillates og kan ved søknad erstattes med ny brygge av samme størrelse og utforming dersom den på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv.

10.14 Sandstrender (pbl. § 11-9, nr. 5)

10.14.1 Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, hverken på land eller i sjø.

10.14.2 For allerede etablerte sandstrender på offentlige friområder tillates det ordinær drift med etterfylling av stedegen sand.

Retningslinjer
Det kan vurderes unntak for etablering av sandstrender i offentlig regi dersom det ikke fører til inngrep og tiltak på bløtbunnsområder, inklusive ålegrasenger, ei heller ikke i konflikt med disse naturtypene eller annet verdifullt naturmangfold.
Statsforvalteren skal i hver sak vurdere om etterfylling av stedegen sand krever tillatelse etter forurensningsloven.

11 KULTURMILJØER OG KULTURMINNER

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Kulturminner, -miljø og -landskap skal tas vare på i steds- og byutviklingen. Målet for vern er å bevare det verneverdige både som autentisk objekt og som formuttrykk og å videreføre byggeskikk og arkitektur samt å ta vare på kulturmiljøets særpreg og karakter. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større byggeprosjekter som berører kulturminneverdier skal det utarbeides en kulturminneutredning av fagkyndig. Alle kulturminner og kulturmiljøer er avmerket i temakart for kulturminner datert 23.01.2025.

11.1.2 Kulturminner avmerket i temakart for kulturminner datert 23.01.2025 skal søkes bevart og tillates ikke revet uten en helhetlig vurdering i en reguleringsplan.

11.1.3 Før tillatelse til tiltak for kulturminner merket med grønn stiplet linje i temakart for kulturminner datert 23.01.2025 kreves en kulturminneutredning.

11.1.4 Nye tiltak skal ikke forringe kulturmiljøets kulturminneverdier særpreg, stedsidentitet, gateløp og kvartal- og tomtestruktur. Endringer av eksisterende bygninger og oppføring av ny arkitektur skal integreres i kulturmiljøet med tilpasning til omkringliggende kulturminner i høyde, volum, størrelse, utforming og material- og fargebruk.

11.1.5 Før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak på bygg eldre enn 1950 innenfor planavgrensningen til kommunedelplan for Drammen sentrum, skal det foreligge en oppdatert kulturminneutredning på objektnivå. Totalskadede kulturminner (forfall/skade) innenfor planavgrensningen skal gjenoppbygges som kopi innenfor det taptes kulturminnets volum, høyde og takform.

11.1.6 Ved istandsetting og vedlikehold av kulturminner avmerket i temakart for kulturminner datert 23.01.2025 skal:
   a. tilbygg og andre eksteriørmessige endringer utføres slik at antikvariske verdier ivaretas.
   b. bygningsdeler med verneverdi beholdes og istandsettes etter antikvarfaglige metoder. Dette omfatter for eksempel materialer, konstruksjoner, byggeteknikk, overflatebehandlinger og farger.

Retningslinjer
Ved fasadeendringer og hovedombygginger kan det kreves tilbakeføring av fasade.
Ved søknad om riving av verneverdig kulturminne kan det kreves bygningsantikvarisk dokumentasjon.

DEL II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE- OG ANLEGGSFORMÅL

12.1 Stedsanalyse (pbl. § 11-9, nr. 6, 7 og 8)

12.1.1 Ved regulering av områder avsatt til byggeformål skal det utarbeides en stedsanalyse som skal være førende for plangrepet ved planinitiativ. Stedsanalysen skal omfatte fysiske forhold, herunder også kulturminner jf. punkt 11.1.1 og landskapsanalyse jf. punkt 10.9.3, samt relevante strukturelle og sosioøkonomiske forhold.

12.2 Byggeskikk og estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6)

12.2.1 Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialvalg. Bygninger og anlegg skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre nærmiljøet nye kvaliteter.

12.2.2 Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha organiseringsprinsipper, bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.

12.2.3 Tiltak skal utformes og plasseres bevisst i forhold til viktige siktlinjer og akser, betydningsfulle byggverk, kulturminner og landskapsformasjoner. Material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng skal ivaretas.

12.2.4 Byggetiltak skal ha en god tilpasning til områdekarakteren der denne er enhetlig og hente flertallet av formingsfaktorer fra nærområdet gjennom høyde, byggelinjer, skala, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, dominerende møneretning og materialbruk og fargesetting.

12.2.5 Påbygg og tilbygg til boliger skal tilpasses det eksisterende boligbygget.

12.2.6 Kunst i offentlige rom skal vurderes i tråd med retningslinjer for Drammen kommunes kunstordning vedtatt i Hovedutvalg for kultur, idrett, frivillighet og byliv 05.03.2024.

Retningslinjer
Med områdekarakteren menes omkringliggende bebyggelse, områdets bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, samt sammenhengen mellom disse.
Nærområde og organiseringsprinsipper fremgår av definisjoner.

12.3 Boligvariasjon og bokvalitet (pbl. § 11-9, nr. 5 og 8)

12.3.1 Det skal vektlegges lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper, boligstørrelser samt tilrettelegging for ulike målgrupper. Ved regulering kan det etter nærmere vurderinger, basert på stedsanalyse jf. 12.1.1 og eksisterende kunnskapsgrunnlag, settes krav om boligtypesammensetting.

12.3.2 Ved regulering er minstestørrelse for boenheter 35m^2 BRA.

12.3.3 Ved regulering av større utbyggingsprosjekter skal utformingen av bygninger og anlegg skape plasser for sosial interaksjon og felleskap, både innvendig og utvendig.

Retningslinjer
Tilrettelegging for gode innvendige fellesarealer vurderes i alle prosjekter. Etablering av fellesarealer og deleløsninger skal bidra til bedre kvalitet i prosjektet. Innvendig oppholdsareal kan ikke erstatte minste krav til uteoppholdsareal (MUA) og lek. Fellesarealer skal være av høy kvalitet og bør inneholde ulike funksjoner for

fellesskapet og ulike brukergrupper. Det legges til rette for familievennlige boliger med direkte adgang til uteoppholdsareal på bakkeplan.

12.4 Uteoppholds- og leke-/aktivitetsarealer (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Fellesbestemmelser til uteoppholds- og leke-/ aktivitetsareal:

a. Leke-/aktivitetsarealer og felles uteoppholdsarealer skal ligge ute og på terreng og være fysisk og visuelt tilgjengelig. Arealene skal opparbeides med høy kvalitet. Alle uteoppholds- og lekearealer skal være trivelige grønne lunger, der en tar vare på naturkvaliteter eller skaper et grønt miljø med stedstilpasset vegetasjon der natur mangler. Veileder til utforming av felles uteoppholds- og leke-/ aktivitetsarealer samt kommunens normer for vei, gate og park legges til grunn.
b. Det skal tilrettelegges for overvannshåndtering og fordrøyning i uteoppholds- og lekearealer basert på metoder beskrevet i NS-3845 Blågrønn faktor, jf. punkt 6.3
c. Området som skal beplantes må ha tilstrekkelig jorddybde. Dersom den beplantede delen av ligger på lokk, skal underliggende konstruksjon dimensjoneres for en jorddybde som tillater at området beplantes med både busker og trær.
d. Felles leke- og uteoppholdsarealer skal ha en variert beplantning, utforming og møblering som gir mulighet for opphold, sosialt samsvar, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Arealene skal inndeles i ulike soner, med fokus på variert bruk, aktivitet og opphold.
e. Det skal sikres gode gangforbindelser og overganger til tilgrensende by- eller tettstedsområder. Felles lek og MUA skal være tilgjengelig for adkomst fra gata. Det tillates ikke at utearealene inngjerdes med tett gjerde.
f. Minst 50% av alle felles leke- og uteoppholdsarealer skal være solbelyst kl. 15.00 ved vårjevndøgn.

Retningslinjer
I områder der det på grunn av eksisterende topografi er umulig å innfri kravet om solbelyst areal må det tilføres ekstra kvaliteter på nye felles- og lekearealer.

12.4.2 Minste uteoppholdsareal (MUA)

a. Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige oppholdsarealer utendørs. Uteoppholdsarealene skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
   - Privat MUA skal ligge i direkte tilknytning til boligen.
   - Det skal etableres buffersoner mellom private og felles oppholdsarealer
   - Ved søknad om tiltak i tråd med pbl § 20-1, som omfatter mer enn en boenhet, skal arealer som kan medregnes som felles MUA være et samlet areal på min. 50m^2 på terreng, og ikke være smalere enn 4 meter. Arealet skal ligge i umiddelbar nærhet til boligen, og kunne nås uten å krysse andre boenheters private uteoppholdsareal.
   - Areal avsatt til samferdsel (gang- og sykkelareal, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) eller terreng brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i MUA.

b. Ved regulering innenfor bestemmelsesområde #7 («bybåndet Drammen»)-tillates inntil 30% av privat og felles uteoppholdsareal på takterrasser dersom disse ikke er i konflikt med krav til bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø jf. punkt 11.1 og krav til byggeskikk og estetikk jf. punkt 12.2. Felles takterrasser må være universelt tilgjengelige.
c. Kvantitative krav til minste uteoppholdsareal per boenhet fremgår av tabellene under. Med boenhet menes nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt.

Privat Uteoppholdsareal	**MUA m²/boenhet**	**Minste stille areal m²/boenhet** *(arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB)*
Blokkbebyggelse	5	5
Rekkehus/kjedehus/terrassert bebyggelse og andre tettere småhustyper	100	30
Tomannsbolig	150	50
Enebolig	200	50
Sekundær boenhet	50	15

Felles Uteoppholdsareal	**MUA m²/boenhet**	**Minste stille areal m²/ boenhet** *(arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB)*
Blokkbebyggelse, sentrumsformål	15	7,5
Blokkbebyggelse	30	15

Retningslinjer
Andelen av eventuelle uteoppholdsarealer på takterrasser (0-30%), plasseringen, utstrekningen og andre krav til utforming vurderes individuelt i hvert prosjekt jf. punkt 12.4.2-b.

12.4.3 Uteoppholdsareal (MUA) innenfor avgrensningen av kommunedelplan for Drammen sentrum og KBA3:

a. Inntil 50% av privat og felles uteoppholdsareal tillates på takterrasser dersom disse er universelt tilgjengelige.
b. Kvantitative krav til privat og felles uteoppholdsareal per boenhet fremgår av tabellene under: Med boenhet menes nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt.

Privat Uteoppholdsareal (betegnelsene viser til kommunedelplanens plankart)	**MUA m²/boenhet**	**Minste stille areal m²/ boenhet** *(arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB)*
Alle områder (Senterområde, Bybebyggelse (blandingsområde), Boligområde)	3	3

Felles Uteoppholdsareal (betegnelsene viser til kommunedelplanens plankart)	**MUA m²/boenhet**	**Minste stille areal m²/ boenhet** *(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{den} < 55 dB)*
Senterområde	10	5
Bybebyggelse (blandingsområde) KBA3	15	7,5
Boligområde	20	10

Retningslinjer
Ved behandling av reguleringsplan eller rammesøknad skal det dokumenteres hvordan de kvantitative rammekravene er løst, hvordan de ulike kategorier uteoppholdsarealer er fordelt innen planområdet og mellom ulike kategorier av mer eller mindre private og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer. Ved regulering vil intern fordeling som avviker fra arealkravene overfor for private og fellesprivate uteoppholdsarealer kunne aksepteres der det bidrar til bedre boligprosjekter og bedre uteoppholdskvaliteter. Andelen av eventuelle uteoppholdsarealer på takterrasser (0-50%), plasseringen, utstrekningen og andre krav til utforming vurderes individuelt i hvert prosjekt.

12.4.4 Leke- og aktivitetsareal

a. Ved etablering av, eller bruksendring til flere enn 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt) skal det opparbeides leke- og aktivitetsareal med minimum 30m² pr boenhet. Etablering av én korsdelt firemannsbolig i tråd med punkt 3.3.1-e er unntatt dette kravet.
b. Leke og aktivitetsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
   - Alle lekearealer skal utrustes slik at de innbyr til opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek på tvers av alle aldersgrupper (0-100 år) utendørs. Lekearealene skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, og gi mulighet for variert aktivitet både sommer som vinter.
   - Leke areal skal ikke plasseres i umiddelbar nærhet til veiareal med motorferdsel eller andre fareområder, men skal hvis mulig ligge i tilknytning til annet grøntareal for å sikre sammenhengende grønnstruktur/parkanlegg. I boligområder bør barn og voksne kunne nå kvartalslekeplassen via gangveier, uten å krysse trafikkerte veier, private hager, gjerder eller andre barrierer.
   - Rene kjøre- eller ferdselsveier kan ikke medregnes som leke- og aktivitetsarealer.
   - Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som leke areal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt
c. Kvantitative krav og utformingskrav til leke- og aktivitetsareal framgår av tabellen under. Kravet utløses når minimumsarealet basert på antall boenheter er nådd:

Leke- og aktivitetsarealer	Maks avstand fra bolig (m)	Krav til utforming
Småbarnslekeplass	50 m fra hver bolig	Kravet utløses ved etablering av 4 boenheter. Minimum størrelse: 50 $m^{2.}$. Minimum bredde er 7 meter. Hele arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB. Småbarnslekeplass skal være en sosial møteplass for alle beboere Småbarnslekeplassen skal som minimum dekke funksjoner som sandlek og elementer for motorisk utvikling samt sitteplass med bord og benker.
Kvartalslekeplass	Ca. 200 m	Behovet for etablering av kvartalslekeplass og nærmere krav til utforming vurderes på områdenivå basert på stedsanalyse (jf. punkt 12.1). Kvartalslekeplass skal opparbeides med en variasjon i aktivitetstilbud, primært for barn i barneskolealderen, men det skal også være innredning beregnet for både voksne, eldre og mindre barn. Veiledende størrelse: ca. 2.000 m^2
Aktivitetsareal	Ca. 400 m	Behovet for etablering av aktivitetsareal og nærmere krav til utforming vurderes på områdenivå basert på stedsanalyse (jf. punkt 12.1). Aktivitetsareal skal opparbeides med variasjon i aktivitetstilbud. Arealet skal kombinere funksjoner fra kvartalslekeplass og plasskrevende aktiviteter. Det skal også være apparater til de minste barna og plass for voksne, både for opphold og aktivitet. Aktivitetsarealet er beregnet til barn, ungdom og voksne i alle aldersgrupper. Det bør tilrettelegges for samspill mellom forskjellige aldersgrupper slik at alle kan delta i aktivitet. Veiledende størrelse: ca. 5 000 m^2

Retningslinjer
Lekeplasser bør tilpasses barnas alder, aksjonsradius og aktivitetsnivå.
Behov for etablering av nye arealer (kvartalslekeplass og aktivitetsareal) løses på områdenivå, basert på stedsanalyse jf. punkt 12.1.
Innenfor avgrensning av områderegulering for Mjøndalen sentrum, kommunedelplan for Drammen sentrum og kommunedelplan for Svelvik sentrum kan kvartalslekeplass og aktivitetsareal erstattes av eksisterende tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige, med trafikksikker adkomst, og ligger innenfor de angitte gangavstander. Beliggenhet og adkomst skal påvises.

12.5 Universell utforming (pbl. § 11-9, nr. 5)

Reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

12.6 Folkehelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

Reguleringsplaner skal bidra til å fremme god folkehelse. Konsekvens av miljøfaktorer og helse- og trivselsfaktorer både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene skal synliggjøres i planen.

Retningslinjer

Virkemidler for å fremme folkehelsen er for eksempel universell utforming, god håndtering av miljøfaktorer som støy, luftkvalitet og solforhold; vektlegging av andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer; tilrettelegging for fysisk aktivitet; kriminalitets- og ulykkesforebygging; tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som ensomhet, ved tilrettelegging av gode felles møte- og oppholdsplasser (aldersvennlig bomiljø).

12.7 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.7.1 Formålet med denne bestemmelsen er at alle skilt- og reklameinnretninger skal tilpasses områdets karakter, byrommets og byggets dimensjoner, samt bygningens egenart, med hensyn til plassering, utforming, belysning og material- og fargebruk. Med reklameinstallasjon menes installasjoner/innretninger som markedsfører ulike produkter og virksomhet

12.7.2 Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

12.7.3 Kommunen kan kreve samlet skiltplan for et avgrenset område.

12.7.4 Skilt skal plasseres mellom 1. og 2. etasje eller på 1. etasje som fasadeskilt og/eller uthengtskilt; som hovedregel ett fasadeskilt og ett uthengtskilt pr. virksomhetsfasade. Unntatt fra dette er områder med næring, kjøpesentre og bygninger med en viktig allmenn/ offentlig funksjon.

12.7.5 Uthengsskilt skal plasseres minst 2,65 meter over gategrunn og minst 1 meter fra byggets hjørner, og ikke stikke mer enn 1 meter ut fra fasadelivet, inkludert innfestning. Maksimal tillatt størrelse er inntil 60 x 80 cm. Skiltet skal ikke være i konflikt med andre skilt.

12.7.6 Bokstaver, profiler og symboler skal være frittstående og monteres direkte på vegg. Kommunen kan tillate at skilt på tre bokstaver, og/eller tall, kan plasseres øverst på bygningen og under gesims, i inntil to himmelretninger, dersom skiltet representerer bygningen. Skilt skal underordnes bygningens farger. Unntak kan vurderes innenfor formål utenfor sentrumsformål.

12.7.7 Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten.

12.7.8 Lyssetting skal ikke blende eller være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.

12.7.9 Innvendig skilt- og reklameinnretning med bevegelig lys rettet mot offentlig rom, skal ha svakt belyst stillbilde mellom kl. 22.00-08.00.

12.7.10 I innfartsområder og på bensinstasjoner tillates identifikasjonsmast.

12.7.11 Følgende er ikke tillatt:

- Lyskasser.
- Bevegelig/blinkende lys og skilt.
- Frittstående reklame.
- Løsfotreklame og flyttbare stativer.
- Sammenhengende lysbånd.
- Reklame ved eller mot Drammenselva og offentlig vei.
- Plassering av skilt på gjerder eller stolper.
- Masteskilt i tettbygd strøk.
- Reklameinnretninger i boligområder.

Retningslinjer

Bestemmelsene bør forstås strengere innenfor sentrumsformål og i hensynssoner for kulturmiljø H570_1 og på og ved kulturminner, enn utenfor disse områdene.

Skiltplanen skal omfatte både eksisterende og nye skilt og må vise plassering, utførelse, materialvalg, belysning og størrelse for skilt og reklame på bygningen. Det skal vurderes behov for skiltplan for følgende:

- *etablering av skilt på bygg med flere virksomheter og handelsparker,*

- *nybygging,*
- *oppføring av frittstående skilt- eller reklameinnretninger,*
- *omfanget og typen av eksisterende skilt og reklame på bygningen/ eiendommen tilsier en opprydding.*

12.8 Nærings- og arbeidsplasslokalisering (pbl. § 11-9, nr. 5 og 8)

12.8.1 Ved regulering skal lokalisering av næringsvirksomheter og arbeidsplasser skje etter ABC-prinsippet.

12.9 Gravplasser, urnelunder og minnesteder (pbl. §11-9, nr 5 og nr 6)

12.9.1 Ved regulering tilgrensende gravplasser og minnesteder skal det legges en buffersone slik at gravplassens særegne funksjon skal ivaretas på en verdig måte, særlig som sted for gjennomføring av gravferd, sorgbearbeidelse og som minnested.

Retningslinjer
Gravplasser forvaltes med orden og verdighet. Anlegg, utvidelse og vesentlig endring av gravplass godkjennes av Statsforvalteren (jf. Lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravplassloven) og Forskrift til lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravplassforskriften)).

12.10 Byggegrunn (pbl.§ 11-9, nr 4)

12.10.1 Før rivingstillatelse gis innenfor sentrumsplan for Drammen, Mjøndalen og Svelvik skal rammetillatelse for ny bebyggelse være gitt.

13 BESTEMMELSER TIL BOLIGBEBYGGELSE

13.1 Fellesbestemmelser til boligformål (B) (pbl. § 11- 9, nr. 5)

13.1.1 Boligtyper

a. Innenfor allerede bebygde og uregulerte arealer avsatt til boligformål tillates det kun bebyggelse med småhuskarakter. Blokkbebyggelse tillates ikke.
b. Prosjekter som er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og som har tydelig profil av sosial infrastruktur, så som boliger tilterettelagt for eldre, utviklingshemmede og personer med lav betalingsevne, kan vurderes individuelt ut fra formålet og områdets egenart og egnethet.
c. Innenfor ubebygde arealer som skal bygges ut i felt, skal fordeling av boligtyper (frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse) avklares gjennom regulering, jf. punkt 12.3

13.1.2 Opprettelse av ny grunneiendom

Retningslinjer
I boligområder skal tomter ha minimum nettoareal på 600 m^2 for enebolig. Deretter økes krav til tomtestørrelse med minimum 300 m^2 pr hovedboenhet.
Ved opprettelse av ny grunneiendom i eksisterende boligområder, felt B2, skal minimum tomtestørrelse for enebolig være 1,5 daa av hensyn til landskapskarakteren.

13.1.3 Byggehøyder

a. Der det i plan ikke er fastsatt nærmere byggehøyder tillates inntil 8 meter gesims- og 9 meter mønehøyde målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. På skrånende tomter måles høyden på bygningen i forhold til planert terreng.
b. Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Takoppbygget skal underordne seg takets møne. Maksimal gesimshøyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng.
c. Der eldre reguleringsplaner angir tillatt høyde i 1 etasje, 1,5 etasje eller 1 etasje med underetasje/loft, skal tillatt gesimshøyde ikke overstige 5 meter og tillatt mønehøyde ikke overstige 7 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

13.1.4 Utnytting

a. Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 30% BYA. Dette gjelder ikke innenfor uregulerte boligformål innenfor kommunedelplan for sentrum Drammen.

b. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens parkeringsnorm medtas i beregningen av BYA med 18 m^2 pr plass.

Retningslinjer
Dersom garasje ikke bygges samtidig med bolighuset bør likevel fremtidig plassering være mulig og synliggjøres på utomhusplanen

13.1.5 Utforming

a. Ved planlegging av nye boligområder skal bebyggelsen organiseres på en måte som skaper ulike arenaer for fellesskap og interaksjon.
b. Påbygg og tilbygg til boliger inkludert garasjer/carport, uthus, terrasser, verandaer, balkonger, altaner og lignende skal underordnes det eksisterende boligbygget.
c. Det tillates ikke garasje i hele bygningens 1. etasje mot gate.
d. I områder med brattere terreng enn 1:5 skal det unngås at flere enn to etasjer ligger i samme fasadeliv. Tilbaketrekking av etasjer skal være på minimum 2,5 meter fra underliggende fasadeliv. Dette inkluderer også rekkverk til verandaer/takterrasser og lignende mindre konstruksjoner.
e. Innenfor allerede bebygde boligområder er takterrasser ikke tillatt.

13.2 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.2.1 For sekundær boenhet gjelder følgende med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan:

a. Sekundær boenhet tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i eneboligen. Mikrohus iht. SAK10 § 3-1 e) og TEK17 § 1-2 annet ledd (begge med forskriftsendring av 01.07.2023) er unntatt vilkår om integrering.
b. Sekundær boenhet kan være maksimalt 60 m^2 BRA og kan heller ikke overstige 40% av hovedboenhetens BRA.

13.3 Bestemmelser til felt innenfor boligbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.3.1 Felt B1 (tette urbane områder, Nybyen, Austadjordet, Hamborgstrøm)

a. Det tillates kun fortetting med eneboliger, tomannsboliger, tremannsboliger og korsdelte firemannsboliger med småhuskarakter.
b. Etablerte byggelinjer mot gate og mot indre del av kvartalene skal følges. Det gjelder uavhengig av om byggelinjen og byggegrense mot vei er regulert eller ikke.
c. Minst 80% av bygning/anlegg / konstruksjon under bakken skal ligge under bygningens fotavtrykk.
d. Fradeling av tomt kan bare skje dersom ny og gjenværende eiendom følger etablert tomtestruktur i området. Fradeling som vil føre til at nybygg ikke kan bygges i tråd med etablert bebyggelsesstruktur skal ikke tillates.

Retningslinjer
Minste tomtestørrelse for enebolig skal være 500kvm.
Minste tomtestørrelse for tomannsbolig skal være 600 kvm.
Minste tomtestørrelse for tre- og firemannsboliger skal være 800 kvm.

13.3.2 Felt B4 (Fjell)

a. Før regulering kan igangsettes må det være gjennomført kartlegging av
   - Naturmangfold jf. punkt 10.6
   - Friluftsliv samt vurderes mulighet for å avsette arealer til utfartsparkering i området

14 BESTEMMELSER TIL ANDRE BYGGEOMRÅDER

14.1 Fritidsbebyggelse (FB) (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

14.1.1 Fellesbestemmelser til fritidsbebyggelse:

Nye fritidsboliger tillates ikke etablert. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig tillates under følgende forutsetninger:

- Eiendommen er tilknyttet/tilknyttes godkjent vann og avløpsanlegg.
- Gesimshøyden skal maksimum være 3,5 meter. Mønehøyden skal maksimum være 6 meter.
- Terrasser/plattinger kan kun oppføres i direkte tilknytning til fritidsboligen og kan maksimalt ha et samlet areal på 20 m^2. Terrasser/plattinger tillates i tillegg til %BYA.

- Svømmebasseng skal plasseres maksimalt 10 meter fra fritidsboligen, og ikke være til hinder for allmenn ferdsel. Svømmebasseng regnes med i terrassearealet. Svømmebasseng tillates i tillegg til %BYA.
- Nye tiltak skal plasseres slik at de ikke virker dominerende i landskapet eller får silhuettvirkning.
- Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- Tiltak skal plasseres så langt i retning vekk fra vann, vassdrag og sjøen som mulig

14.1.2 Fritidsbebyggelse i området mellom byggegrense mot sjø og 100 metersbeltet

Bebyggelsen på en eiendom skal fungere som en boenhet og samlet bebyggelse på tomta skal ikke overstige 90 m^2 BYA ei heller skal grad av utnytting overstiger 20% BYA.

14.1.3 Fritidsbebyggelse i området utenfor 100 metersbeltet

Bebyggelsen på en eiendom skal fungere som en boenhet og samlet bebyggelse på tomta skal ikke overstige 110 m2 BYA ei heller skal grad av utnytting overstiger 20% BYA.

Retningslinjer
Det bør benyttes ikke-reflekterende materialer og naturtilpassede farger.

14.2 Sentrumsformål (SF) (pbl. § 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

14.2.1 Innenfor arealer avsatt til sentrumsformål skal det utvikles en bymessig og variert bebyggelse med blandet formål som næring, tjenesteyting, og bolig. Endelig fordeling av næring, tjenesteyting og bolig fastsettes gjennom regulering.

14.2.2 Utforming

a. Store bygningsvolumer skal utformes slik at de fremstår som oppbrutt i fasade og gesims.
b. Det tillates oppføring av bebyggelse inntil eiendomsgrense
c. Sentrumsområdene skal bygges ut på en måte som tilfører byen/tettstedet kvaliteter i form av møteplasser og parker, grønne korridorer, sammenhengende tur og sykkelveisystemer, lek- og aktivitetsarenaer samt nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur. Det skal søkes å lage ferdsels og møteplasser langs elva og kryssforbindelser som binder elva og marka sammen.
d. Kantsoner skal defineres rundt alle bygg i en bredde som er tilpasset gaterommet og bygningens funksjon på gateplan. Kantsoner skal utformes i samspill med bygningens funksjon på bakkeplan og ha en utforming som skaper variasjon i opplevelsen av by- eller gaterommet, og i bruken av uteareal i tilknytning til fasaden.
e. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Retningslinjer
Gater bør opparbeides i en bredde som åpner for grønne rabatter/ treplanting langs gatene.
Sentrumsområder bør planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

14.2.3 Steinberg sentrum

For arealer avsatt til sentrumsformål på Steinberg skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende småhusbebyggelse i volum og høyde.

14.3 Andre typer bebyggelse og anlegg ABA (§ pbl 11-7 nr.1)

14.3.1 Felt ABA1 Homannsbergbukta/Bokerøya

Innenfor området tillates snødeponi

14.4 Næringsbebyggelse (NÆ) (§ pbl 11-7 nr.1)

14.4.1 Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, med sikte på å oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet. Store grå arealer bør unngås.

14.4.2 Overflateutforming, grønnstruktur/vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes.

14.4.3 Felt NÆ2 (Eikhaugen)

a. Innenfor området tillates kun C næring.
b. Matjord i områdets skal sikres og overføres til områder for nyetablering av produksjonsarealer.

14.4.4 Felt NÆ1 (Nordbykollen)

a. Tiltak innenfor området skal etableres i fjellhaller.
b. Store skjæringer tillates ikke.

14.5 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) (pbl. § 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

14.5.1 I arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg skal det utvikles en urban og variert bebyggelse med blandet formål som næring, tjenesteyting, og bolig. Endelig fordeling av næring, tjenesteyting og bolig fastsettes gjennom regulering.

Retningslinjer
Funksjonsblandingen i utviklingsområdet vurderes i reguleringsplan basert på stedsanalyse jf. 12.1., og ved å vektlegge sammenhengen mellom både eksisterende næringer og det enkelte steds potensiale for utvikling av ny næringsvirksomhet.

14.5.2 Utforming

a. Store bygningsvolumer skal utformes slik at de fremstår som oppbrutt i fasade og gesims.
b. Områdene skal bygges ut på en måte som tilfører området kvaliteter i form av møteplasser og parker, grønne korridorer, sammenhengende tur og sykkelveisystemer, lek- og aktivitetsarenaer samt nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur. Det skal søkes å lage ferdsels og møteplasser langs elva og kryssforbindelser som binder elva og marka sammen.
c. Det skal defineres kantsoner rundt alle bygg i en bredde som er tilpasset ute-/gaterommet og bygningens funksjon på bakkeplan. Kantsoner skal utformes som samspill med bygningens funksjon på bakkeplan og ha en utforming som skaper variasjon i opplevelsen av ute-/gaterommet, og i bruken av utearealet i tilknytning til fasaden.
d. Takene skal vurderes som del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Retningslinjer
Gater bør opparbeides i en bredde som åpner for grønne rabatter/ treplanting langs gatene.
Områdene bør planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

14.5.3 Felt KBA2 (Bragernes sentrum vest)

Ved regulering/ transformasjon av sykehusområdet skal det sikres etablering av park eller annen sammenhengende grønnstruktur på min 6,5 daa. Park/sammenhengende grønnstruktur skal lokaliseres innenfor avgrensning for Reguleringsplan for Buskerud sentralsykehus i strekningen mellom Haugesgate og overgangen mot spiralen og Bergstien nord i sykehusområdet.

14.5.4 Felt KBA3 (Nybyen langs Konnerudgata)

a. Innenfor området skal ny bebyggelse oppføres som kvartalsbebyggelse, der bygninger mot gaten ligger med fasadelivet i eiendomsgrensen mot gaten.
b. Ved regulering tillates ny bebyggelse med inntil gesimshøyde 10 meter og mønehøyde 13 meter.

15 GRØNNSTRUKTUR

15.1 Blå/ grønnstruktur (BG) (pbl. § 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

15.1.1 Innenfor område for blågrønnstruktur skal vegetasjon skjøttes og bevares på en måte som sikrer naturmangfold og økologiske prosesser gjennom sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger.

15.1.2 Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

Retningslinjer
Med skånsom tilrettelegging menes en god balanse mellom natur og friluftsliv. Ved etablering av stier er det viktig å sikre naturverdier (jf. punkt 10.6 Naturmangfold).

15.2 Friområder (FRI) (pbl. § 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

15.2.1 Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

15.2.2 I forbindelse med bygge- og anleggstiltak skal opparbeidelse av friområder følge krav i vedtatt Parknorm.

16 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

16.1 Fellesbestemmelser for LNF områder (pbl. § 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11 nr. 1 og 2)

16.1.1 I områder avsatt til LNF gjelder følgende:

a. I landbruks- natur- og friluftsområdene er oppføring av nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring.
b. Nye tiltak etter pbl § 20-1 skal tilpasses tunstruktur, bygninger og kulturlandskap
c. Tilretteleggingstiltak for enkelt friluftsliv tillates.

Retningslinjer
Stedbunden næring defineres i veileder Garden som ressurs. Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg bør søkes etablert på tunet og unngås bygget på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med skog, med mindre annet følger av jordloven.

16.2 LNF-areal for spredt bolig (LSB) (pbl. § 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11, nr. 2)

16.2.1 Etablering av nye boenheter er ikke tillatt. Det tillates gjenoppbygging, påbygg, tilbygg og endring av eksisterende boligbebyggelse under forutsetning av at:

a. samlete bebyggelse på tomta ikke overstiger 200 m^2 BRA, ei heller skal grad av utnytting overstige 20% BYA.
b. gesims- og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 7 og 9 meter. Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal gesimshøyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.
c. garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng og tilpasses hovedhuset

Retningslinjer
Oppbygging etter brann bør skje i nærhet i tid.

16.3 LNF-areal for spredt fritidsbolig (LSF) (pbl. § 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11, nr. 2)

16.3.1 Etablering av ny fritidsbebyggelse tillates ikke. Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse under forutsetning av at:

a. bebyggelsen på tomta fungerer som én bruksenhet
b. samlet bebyggelse på tomta ikke overstiger 70 m^2 BRA ei heller skal grad av utnytting overstige 15% BYA.
c. gesims- og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 4 og 6 meter. Inntil 1/3 av takflaten på fritidsboligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 5,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.
d. terrasser/plattinger kan kun oppføres i direkte tilknytning til fritidsboligen og kan maksimalt ha et samlet areal på 20 m^2. Terrasser/plattinger tillates i tillegg til %BYA.
e. nye tiltak plasseres slik at de ikke virker dominerende i landskapet eller får silhuettvirkning.
f. nye tiltak ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
g. nye tiltak skal plasseres så langt i retning vekk fra vann, vassdrag og sjøen som mulig.

17 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

17.1 Ferdsel og farled (FE og FA) (pbl. § 11-7, nr. 6 , § 11-11, nr.3 og 5)

17.1.1 I areal avsatt til ferdsel og farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som ferdsel/farled. Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander.

Retningslinjer
Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet krever tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14. Søknad om tiltak behandles av Kystverket.

17.2 Småbåthavn (SH) (pbl. § 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

17.2.1 Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

17.2.2 Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.

17.2.3 I småbåthavnene på Muusøya (116/1842 og 116/419), Tangen (gbnr 112/261) og Sota (gbnr 112/257) kan oppføres bygninger og anlegg for drift av småbåthavn. Småbåthavnene skal ha allmenn fri ferdsel.

Retningslinjer
Land- og bryggeanlegg i småbåthavner bør være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

17.3 Friluftsområde i sjø (FV) (pbl. § 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

17.3.1 Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

DEL III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER

18 HENSYNSSONER

18.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.1.1 Innenfor sikringssonen for drikkevannskilder, H110 tillates ikke aktivitet eller tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, skal det dokumenteres at tiltaket ikke utgjør fare for forurensning av drikkevannskilden.

18.1.2 Vannverkseier og Mattilsynet skal uttale seg til saken før tillatelse kan gis.

18.1.3 Hensynssone drikkevannskilder 110.1 Glitre og Røysjø (pbl. § 11-8, bokstav a)

a. Innenfor sikringssonen for drikkevannskilder tillates ikke ferdsel, opphold og aktivitet som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Følgende er uansett ikke tillatt ved drikkevannskildene:
   - All ferdsel på og i drikkevannskilden, herunder bading, vading, båt, kajakk etc. Forbudet gjelder også husdyr, unntatt dyr på beite.
   - Vasking av gjenstander.
   - Slå leir, herunder telt, hengekøye, bålbrenning etc. nærmere vannkanten enn 100 m.
   - Etterlate seg søppel/avfall.
   - Utslipp av helseskadelige væsker og stoffer (fra for eksempel dieselfat, maskiner, biler eller lignende ved lagring, fylling, reparasjon, oljeskift etc.)
   - Veiene inn til sikringssonen skal være låst med bom.
   - Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse (jf. forskrift og klausuleringer gitt i retningslinjer), herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

b. Vannverkseier/ kommunens fagmyndighet for vann og avløp skal høres før det gis tillatelse til organisert aktivitet.

Retningslinjer
Forskrift om forbud mot virksomhet som kan forurense Glitre som vannforsyningssystem, Modum, Øvre Eiker, Nedre Eiker og Lier kommuner, Buskerud gir utfyllende regulering av allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen.
Klausulering Røysjø gir utfyllende regulering av allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen til Røysjø

18.1.4 Hensynssone drikkevannskilder 110_2 Blindevann, Ebbestadvannet, Søndre Svanevann (pbl. § 11-8, bokstav a)

a. Innenfor sikringssonen for drikkevannskilder, H110 Blindevann, Ebbestadvannet, Søndre Svanevann tillates ikke ferdsel, opphold og aktivitet som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Følgende er uansett ikke tillatt:
   - All motorisert ferdsel på og i drikkevannskilden.
   - Beiting
   - Fiske fra båt/is nærmere enn 100 m fra vanninntak.
   - Bruk av båt i forbindelse med turisme
   - Slå leir, herunder telt, hengekøye, bålbrenning etc. nærmere vannkanten enn 100 m.
   - Stevner, konkurranser og lignende som involverer mer enn 50 personer er ikke tillatt uten godkjenning. Herunder fiskekonkurranser uavhengig av antall personer.
   - Etterlate seg søppel/avfall/slam.
   - Lagring og utslipp av helseskadelige væsker og stoffer (for eksempel olje, oljeprodukter, kjemikalier, plantevernmidler i klasse X, A og B etc.)
   - Veiene inn til sikringssonen skal være låst med bom.

b. Vannverkseier/ kommunens fagmyndighet for vann og avløp skal høres før det gis tillatelse til organisert aktivitet.

Retningslinjer
Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse (jf. forskrift og klausuleringer gitt i retningslinjer), herunder bruk av båt kun for grunneiere og hyttebrukere. Se også lov om motorferdsel i utmark for tillatelser til bruk av motorfartøy på sjø.
Klausulering av rettigheter og begrensning av aktiviteter i nedbørsfeltet for å beskytte Blindevann som drikkevannskilde gir utfyllende regulering av allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen til Blindevann

18.2 Hensynssone for restriksjoner for anlegg i grunnen H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)
Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak jf. pbl. §1.6, eller sprengning, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra vannverkseier/kommunens fagmyndighet for vann og avløp.

18.3 Hensynssone for tiltak under terreng H190_2 (pbl. §11-8, bokstav a)
18.3.1 Veitunnell H190_2 (fv 283 Bragernestunnelen, Strømsåstunnelen (eksisterende og regulert nytt løp), E18 Kleivenetunnelen). Innenfor 50 meter fra ytterkant tunellvegg for fv. 283 Bragernestunnelen, E134 Strømsåstunnelen og E18 Kleivene tunnelen) er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunell eller tunellinnredning.

Retningslinjer
Dette er tiltak lik eksempelvis:
- *Sprengningsarbeider*
- *Boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.*
- *Andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunell eller tunellinnredning.*

Før tillatelse til tiltak i sikringssonen må det foreligge tillatelse fra tunnelleier.

18.4 Faresone kartlagt kvikkleire, H310_1 (pbl § 11-8 bokstav a)
18.4.1 Ved regulering og søknad om tiltak innenfor faresonen skal det redegjøres for og foretas nødvendig sikringstiltak.
18.4.2 I kartlagte kvikkleireområder som kan være utsatt for ras eller utglidninger er det et generelt forbud mot byggetiltak og øvrige tiltak som medfører terrengmessige arbeider (graving, oppfylling m.m.) eller påvirkning av hydrologiske forhold (grøfting, kanalisering, energibrønner, bekkelukking m.m.), samt omdisponeringer eller bruksendringer til formål som innebærer økt sårbarhet med tanke på skredhendelser. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tillatelse skal det sendes inn dokumentasjon fra geoteknisk fagkyndig om sikringstiltak.
18.4.3 Før det gis tillatelse skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og/eller andre berørte områder. Kravet om sikring gjelder også i anleggsperioden.

18.5 Hensynssone aktsomhetssone kvikkleire, H310_2 (pbl § 11-8 bokstav a)

18.5.1 Ved regulering og søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal områdestabilitet vurderes av geoteknisk fagkyndig.

18.5.2 Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.5.3 Før det gis tillatelse skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og/eller andre berørte områder. Kravet om sikring gjelder også i anleggsperioden.

18.6 Hensynssone H310_3 Jord, snø, steinsprang og flomskred (pbl § 11-8 bokstav a)

18.6.1 I områder utsatt for jord, snø og flomskred kreves det i forbindelse med utarbeidelse av regulering og før søknad om tiltak nærmere fagkyndig utredning/undersøkelse. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.7 Faresone H320_1 flom fra Drammenselva (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.7.1 Innenfor hensynssonen er det fare for flom.

18.7.2 Før det gis tillates innenfor hensynssonen må det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom etter TEK17 §7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Retningslinjer
Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal sikres mot 20-årsflom, tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal sikres mot 200 årsflom samt klimapåslag, tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal sikres mot 1000 årsflom.

18.8 Hensynssone H320_2 flom fra sidevassdrag (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.8.1 Innenfor aktsomhetssonen kan områder være utsatt for flom fra sidevassdrag,

18.8.2 Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom etter krav i TEK17 § 7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Retningslinjer
Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal sikres mot 20-årsflom, tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal sikres mot 200 årsflom samt klimapåslag, tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal sikres mot 1000 årsflom.

18.9 Hensynssone H320_ 3 overvannshåndtering (pbl. § 11-8 bokstav a)

18.9.1 Innenfor aktsomhetssonen kan områder være utsatt for flom fra overvann.

18.9.2 Det tillates ikke nye tiltak som kan medføre økt fare for flom fra overvann nedstrøms.

18.9.3 Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom fra overvann i en klimajustert 100-årsnedbørhendelse, etter krav i TEK17 § 15-8. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.10 Hensynssone H320_ 4 områder utsatt for erosjon, (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.10.1 Innenfor hensynssonen er det fare for erosjon.

18.10.2 Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl § 20-1 i områder med erosjonsfare må det gjøres nærmere fagkyndig utredning/undersøkelse med hensyn til erosjon. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.11 Faresone H320_5 Stormflo og havnivåstigning (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.11.1 Innenfor faresonen er det fare for stormflo.

18.11.2 Før det gis tillatelse innenfor faresonen må det dokumenteres at tiltaket er sikret mot stormflo etter TEK17 §7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Retningslinjer
Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal sikres mot 20-årsflom, tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal sikres mot 200-årsflom samt klimapåslag, tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal sikres mot 1000-årsflom.

18.12 Faresone brann og eksplosjon (storulykkevirksomheter) H350 (pbl § 11-8, bokstav a)

18.12.1 Solumstrand, H350_1 og Tørkopp H350_2

a. Innenfor faresonen tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.

b. Innenfor hensynssone tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

18.13 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.13.1 Det er ikke tillatt med bygninger, konstruksjoner eller infrastruktur innenfor byggeforbudssonene til anleggene. Begrensningene gjelder også konstruksjoner og infrastruktur i bakken.

18.13.2 For alle tiltak på, i eller ved høyspentanlegg skal netteier kontaktes.

Retningslinjer til soner med særlig hensyn til mineralressurser, bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø:

18.14 Hensynssone mineralressurser og råstoff H590 (pbl § 11-8 bokstav c)

18.14.1 Innenfor hensynssonen må alle tiltak vurderes opp mot hensynet til mineral/råstofforekomsten.

18.14.2 For tiltak der forekomster med byggeråstoff kan bli berørt skal det vurderes hvordan ressursen kan komme samfunnet til gode før den blir gjort utilgjengelig for fremtidige generasjoner.

18.14.3 Før tillatelse til uttak av mineralressurser skal tiltaket reguleres. Drift av uttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven.

18.14.4 Mineralloven stiller krav om meldeplikt for uttak over 500 m3. Uttak over 10 000 m3 krever driftskonsesjon.

18.14.5 Ved regulering bør i tillegg til ordinære utredningskrav stilles krav om avbøtende tiltak underveis i driften samt etterbruksplan.

18.15 Hensynssone naturmiljø H560 (pbl.§11-8 bokstav c)

18.15.1 Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper ivaretas og sikres mot inngrep. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak.

18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570_1 (pbl. § 11-8, bokstav c)

18.16.1 Innenfor hensynssonen skal det vises særlig hensyn til kulturmiljøer og kulturminner jf. punkt 11.1

18.16.2 Totalskadede kulturminner (forfall/skade) gjenoppbygges som kopi innenfor det taptes kulturminnets volum, høyde og takform

18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570_2 (pbl. § 11-8 bokstav c)

18.17.1 For tiltak innenfor hensynssonen bør det gjøres en vurdering av potensialet for funn av etterreformatoriske kulturminner under bakken.

18.17.2 Ved funn skal byantikvaren varsles, og behov for tiltak avklares.

Bestemmelser til båndlagte områder

18.18 Båndlegging etter lov om naturmangfold H720 (pbl. §11-8 bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor båndleggingssonen skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

18.19 Båndlegging etter lov om kulturminner H730 (pbl § 11-8 bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor båndleggingssonen skal det foreligge positiv uttalelse fra Buskerud fylkeskommune.

18.20 Båndlegging Nettanlegg med transformatorstasjoner H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med bygninger, konstruksjoner eller infrastruktur innenfor båndleggingssonen til anleggene. Begrensningene gjelder også konstruksjoner og infrastruktur i bakken.

19 BESTEMMELSESOMRÅDER

19.1 Bestemmelsesområde avviksone støy #1 (pbl 11-9)

Innenfor området gjelder bestemmelser i punkt 10.5.5

19.2 Bestemmelsesområde mulighetsstudie Strømsø, #2 (pbl. § 11-9)

Før regulering og tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 skal det utarbeides en mulighetsstudie for byggehøyder, gatebruk og bygningsvern hvor områdets innvirkning på det øvrige bybildet fremgår. Mulighetsstudiet skal redegjøre for ulike alternativer og behandles politisk.

19.3 Bestemmelsesområde for høyhus, #3 (pbl. § 11-9)

19.3.1 Gjennom planprosess for områdene kan byggehøyder opp mot 32–37 m vurderes for enkeltbygg. I tillegg åpnes det for å vurdere totalt inntil 1 til 2 høyhus over 37 m.

19.3.2 Ved regulering av tiltak innenfor bestemmelsesområdet skal «Veileder til byform og byggehøyder» være førende for planarbeidet.

19.4 Bestemmelsesområde Konnerudkvote, #4 (pbl. § 11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke utbygd mer enn 20 boenheter per år før vegadkomst til Konnerud er etablert jf. punkt 4.2.4

19.5 Bestemmelsesområde Hagbart Kyllandsvei, #5 (pbl. § 11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke etablering av nye boenheter før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. punkt 4.2.5

19.6 Bestemmelsesområde for massedeponi Årbogen, #6 (pbl. § 11-9)

Innenfor området tillates massedeponi. Det er krav om reguleringsplan før massedeponi kan tillates. Det tillates kun oppfylling av rene, ikke-forurensede masser. Det tillates ikke utfylling utover uttaksområdet. Det skal foreligge en plan for hvordan massedeponiet skal beplantes og tilbakeføres til LNF.

19.7 Bestemmelsesområde Bybåndet #7 (pbl. § 11-9)

Innenfor området gjelder bestemmelser i punkt 12.4.2.b

19.8 Bestemmelsesområde Forhold som skal avklares og belyses #8 (pbl 11-9)

Fremtidig kryss på E134 ved Ryghkollen unntas midlertidig rettsvirkning inntil innsigelse fra Statens Vegvesen er løst i mekling eller ved endelig avgjørelse i departementet, jf. plan- og bygningsloven § 11-16 første ledd.

RETNINGSLINJER og VEILEDNING: DEFINISJONER

DEFINISJONER

ABC-prinsippet
ABC prinsippet for arbeidsplasslokalisering er et prinsipp for fysisk planlegging der en etablerer «rett virksomhet på rett sted». Optimal lokalisering av virksomheter bestemmes på bakgrunn av områders tilgjengelighetsprofil og virksomheters mobilitetsprofil. *Målsetningen med metoden er å minimere det samlede transportbehovet, sikre gode by- og tettstedsmiljøer samtidig som det legges til rette for et konkurransedyktig næringsliv.* ***A-områder** er områder som har svært god tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som bør lokaliseres i slike områder er kontorbedrifter med mange ansatte og/eller besøkende, besøksintensive virksomheter og tjenester som detaljhandel og dagligvare.* ***B-områder** er områder som har høy til middels høy intensitet av beøkende og ansatte. Området har god tilgjengelighet med offentlig transport på lokalt nivå. Dette kan være områder for arealkrevende handel som møbler, hvitevarer og brunevarer inkludert hypermarkeder.*

C-områder *er områder med god biltilgjengelighet gjennom nærhet til hovedvei og med nok parkeringsplasser til ansatte. Virksomheter som bør lokaliseres her er plasskrevende, støyende og med få ansatte og besøkende f.eks. lager, engros- og transportfirmaer og industri.*

Plasskrevende varehandel bør også lokaliseres i C-områder. Med plasskrevende varehandel menes i denne planen varebransjer med få kunder per kvadratmeter forretningsareal og som selger varer som motorkjøretøyer, større byggevare, planteskoler, landbruksmaskiner og lignende.

Aktsomhetskart
Aktsomhetskart er temakart som viser områder der det er mulig fare for eksempelvis flom og skred. Disse vises som kartlag i kommunens kartløsning. (DOK datasett)

Bekkefar og bekkedrag
Bekker uten årssikker vannføring, som kan tørke ut i perioder. *Bekkefar leder vann i nedbørsperioder.*

Blågrønn faktor
Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer i byggesaker. Blågrønn faktor skal bidra til bedre håndtering av overvann og bevaring, forbedring og opparbeidelse av vegetasjon. Norsk standard NS 3845 er kalkulasjonsmetode for å beregne aktuelt blågrønt faktornivå.

Blågrønn infrastruktur
Blågrønn infrastruktur er et nettverk av eksisterende og nye etablerte naturlige og semi-naturlige områder med deres komponenter og funksjoner i rurale og urbane omgivelser. *Omfatter eks. følgende: Grønnstruktur, vann, bekker, overvann/vannveier, uteoppholdsareal, lekeplasser, parker, torg/møteplasser, tursti/turveg (ikke uttømmende).* *Det er viktig å fremme stedegent biologisk mangfold i den blågrønne infrastrukturen.*

Byggeformål
Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 2 «bebyggelse og anlegg» med underformål; boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg andre typer anlegg, uteopphold arealer, grav- og urnelunder.

DOK-data
Det offentlige kartgrunnlaget er offentlige geografiske data som er tilrettelagt for kommunens plan- og byggesaksarbeid. Det er definert i plan- og bygningsloven §2-1 og tilhørende kart- og planforskrift. DOK-data er tilgjengelig via Geonorge.no. Gjeldende DOK-data for Drammen kommune ligger i kommunens kartløsning. Kartløsningen er tilgjengelig på kommunens nettside.

Familievennlige boliger

En familiebolig er en barnevennlig bolig. En familievennlig bolig har gjerne for eksempel flere soverom, plass til stellebord på badet, eget vaskerom eller 2 bad, enkel atkomst til uteareal og en trygg parkering av barnevogn ved inngangen. Det kan være både småhus, townhouse, og større leilighetskompleks.

Nabolaget er viktig for en familievennlig bolig. For familier er det blant annet viktig med nærhet til skole og barnehage, trygg skolevei og arealer som egner seg for lek og opphold til ulike årstider for alle aldersgrupper.

Friluftsliv - tilrettelegging

Flere steder i planbestemmelsene nevnes tilrettelegging for friluftsliv. I denne planen legges til grunn enkel tilrettelegging for allment friluftsliv. De enkle tiltakene må bedre tilgjengeligheten og styrke befolkningens mulighet for fri ferdsel til fots og på ski.
Tiltak er eksempelvis:

- *Oppgradering/vedlikehold av eksisterende traseer/traktorveier*
- *Arealer til utfartsparkering ved offentlig vei*
- *Det tillates kun bruk av stedegne masser, evt noe tilførsel av knuste, rene masser for bærelag/toppdekke*
- *Rask og naturlig revegetering er en forutsetning*

Det tillates ikke tiltak som endrer naturopplevelsen og/eller har negative konsekvenser for natur og miljø

Infill

Infill innebærer å utnytte tomrommene mellom eksisterende bygninger i sentrum hvor en har åpninger mellom bygårder som ikke tjener noe spesifikt formål. Dette arealet kan brukes til å bygge nye leiligheter.

Innvendig fellesareal

Innvendige fellesarealer er innendørs arealer flere boenheter deler. Fellesarealer kan for eksempel være rom for trapper og heiser, vaskerom, areal til parkering av barnevogn, gjesterom, lekerom for barn og et større felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter.

Det vises til Temahefte «Sosiale boformer – boliger med deling og nabofelleskap» (Oslo kommune, plan- og bygningsetaten, 2021).

Kantsoner

Bygningens kantsone defineres av bygningens møte med bakken. Kantsonen kan være både offentlig og privat, og den kan vende ut mot bred eller smal gate, vann, offentlig park eller privat hage. For mennesker som beveger seg langs en bygning er kantsonen i øyehøyde. Kantsonen kan defineres i ulik bredde avhengig av hva den henvender seg mot, og hvilken funksjon som befinner seg i bygningens første etasje.

Landskapsformasjoner
Viktige landskapsformasjoner i Drammen er åsrygger, dalføre, fjorden og vassdragene, sammenhengene blågrønn struktur, strandsone, jordbrukslandskap og marka

Minste uteoppholdsareal (MUA)
Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Hensikten med å avsette et krav til minsteuteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet, som kan benyttes gjennom alle årstider, og av ulike aldersgrupper. *Uteoppholdsareal kan være:* *Privat; det vil si tilhøre eller være til bruk for kun en bolig* *Felles; det vil si tilhøre eller være til bruk for flere boliger* *I sentrumsområder kan uteoppholdsarealet være offentlige arealer*

Miljøoppfølgingsplan (MOP)
En miljøoppfølgingsplan (MOP) tar utgangspunkt i miljøprogrammet og er et prosjekteringsverktøy for å sikre konkret gjennomføring, oppfølging og dokumentasjon av miljøtiltak som skal skje i ulike faser ved gjennomføring av et prosjekt. MOP skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring.

Miljøprogram
Et miljøprogram er det måldokument som definerer overordnede miljømål og ambisjoner, og gjelder for hele området det prosjektet planlegges. Miljøprogrammet utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring. *I miljøprogrammet redegjøres det for overordnede miljømål med hensyn til transport/grønn mobilitet, utslipp av klimagasser, energibruk, utslipp (vann, grunn og luft) støy, støv, vibrasjoner, naturmiljø, materialvalg, avfallsminimering og håndtering i tillegg til massehåndtering. Programmet beskriver hvordan miljøstyring ivaretas i alle prosjektets faser. Miljøprogrammet må sees i sammenheng med øvrige utredninger som gjøres i en plansak og kan henvise til disse.*

Mobilitetsplan
Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnete mål om nullvekst i personbiltransport. Den skal beskrive tilbudet for gående, syklende, kollektivtransport og bil, inkludert deleordninger for personbil og sykkel. Det bør gjennomføres barnetråkk. Planen skal også redegjøre for hvordan infrastruktur, bygninger og uteområder tilrettelegges for å fremme miljøvennlig transport og sikre trygg og hensiktsmessig varelevering samt løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkeringen, inkludert mobilitetspunkt.

Mobilitetspunkt/mobilitetshus
Et mobilitetshus er et utvidet mobilitetskonsept som inkluderer et bredt mobilitetstilbud tilpasser den lokale kontekst og behov. Mobilitetshuset utnytter de mange reisende på samme punkt, og forsøker å tilrettelegge for grønne transportvalg. *Mobilitetshus/punkt (hub) kan også inneholde andre funksjoner som returpunkt, pakkeautomater osv*

Hovedforskjellen fra et vanlig parkeringshus er at et mobilitetshus inneholder ulike transportformer, er tilpasset lokale behov, med formål om å fremme mer miljøvennlig- og bærekraftig transport enn et konvensjonelt parkeringshus (sykkelparkering, sykkelelingsordninger, bildelingsordninger osv).

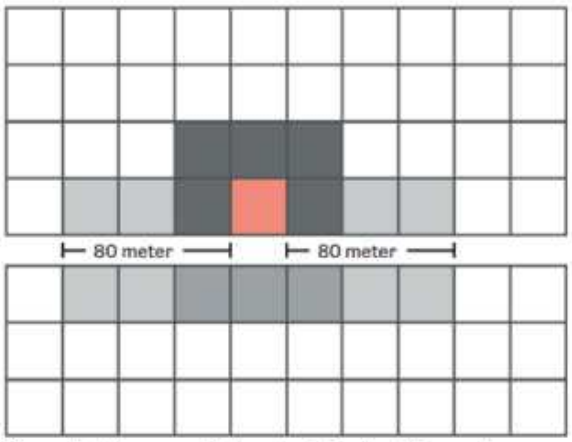
Det bør planlegges for mobilitetspunkt i og nær byer, tettsteder, større sentra og nærsentra (vedtatt senterstruktur) i kommunen. Mobilitetspunkt kan også etableres i nabolag. Det vil si steder der mange passerer i et boligområde som for eksempel eksisterende nærbutikker, kollektivholdeplasser, skoler, idrettsområder, miljøstasjoner osv. Et mobilitetspunkt kan kombinere areal til deleløsninger som sykkel- og bildeleordning, ladepunkter, pakkeautomat mv. Det bør tilstrebes at mobilitetspunktene ligger i gangavstand fra flest mulig boliger, samt ligger nær gang- og sykkeltraseer og bussholdeplass.

Målpunkt

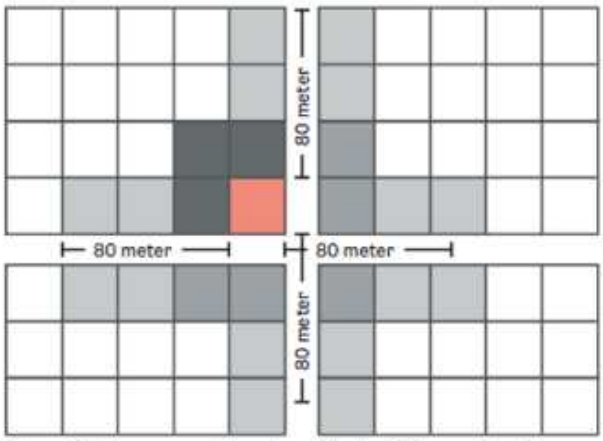
Målpunkter er de viktigste stedene folk oppholder seg på eller oppsøker i hverdagen, for eksempel bolig, skole, arbeid, barnehage, butikker, offentlige og private virksomheter og attraksjoner.

Nærområde

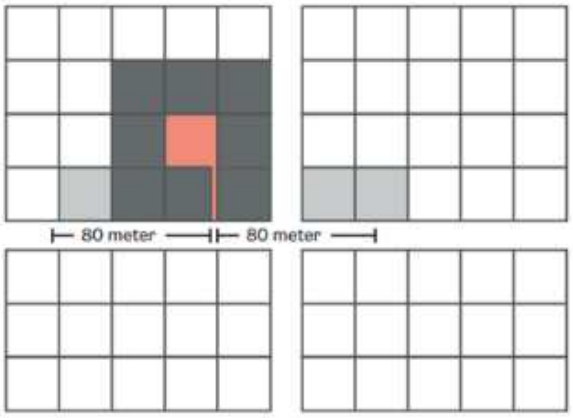
Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur a-c under. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



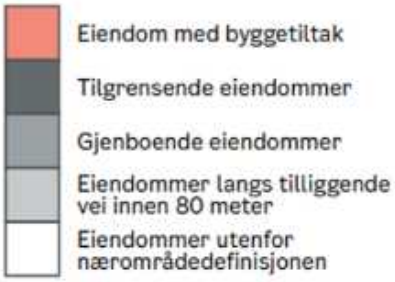
Figur A: Nærområde der tiltaket ligger langs vei/gate



Figur B: Nærområde der tiltaket ligger i vei-/gatekryss



Figur C: Nærområde der tiltaket ligger bak bebyggelse langs vei/gate



Tegnforklaring

Opparbeidet og sikret opparbeidet

Med opparbeidet menes i kommuneplanen at kravet er gjennomført i samsvar med reguleringsplan og kommunens krav for øvrig. Med sikret opparbeidet menes i kommuneplanen at de nødvendige tekniske, juridiske og økonomiske forutsetningene for gjennomføring av kravet foreligger. Dette innebærer at tekniske planer skal være godkjent, eiendomsforhold, tinglyste rettigheter etc. skal være avklart og nødvendig finansiering skal være på plass.

Organiseringsprinsipper

I områder med ensartet bebyggelse skal nye tiltak utformes slik at de opprettholder områdets karakter og kvaliteter.

I områder med variert (sammensatt) bebyggelse skal nye tiltak tilrettelegge for nyskapende strukturer som binder sammen området. Landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av nye eiendommer.

I områder som omfattes av sentrumsplaner skal bebyggelsen fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende by- og landskapsbilde. Der ny bebyggelse integreres i ensartede gateløp og fasaderekker skal fasaden utformes slik at gatas preg med horisontale og vertikale linjer følges.

Rom til støyfølsomt bruksformål

Soverom, stue, undervisningsrom på skoler, oppholdsrom i barnehager, fellesstue og beboerrom i helsebygg.

Småhus

Småhus er fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor høydene jf. punkt 13.1.1 Byggehøyder, og med maksimalt tre boenheter.

Boligtyper som faller inn under begrepet småhus:

- *Enebolig: Frittliggende bygning med én hovedboenhet*
- *Tomannsbolig: Frittliggende bygning med to hovedboenheter. En tomannsbolig kan være horisontalt delt, vertikalt delt eller kjedet bolig*
- *Flermannsbolig: Bygning med tre eller fire boenheter. Bygningen kan ha en felles inngang for alle boenhetene. En korsdelt firemannsbolig er det eneste unntaket med flere enn tre boenheter som kan regnes som småhus.*
- *Rekkehus: Tre eller flere boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang. Den enkelte boenheten betegnes som rekkehusbolig, rekkehusleilighet eller bolig/leilighet i rekkehus.*
- *Kjedehus og atriumhus: Kjedet bolig betegner en bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er knyttet sammen med mellombygg, som ikke inneholder rom for varig opphold. Den enkelte boligen bør betegnes som kjedehusbolig eller bolig i kjedehus. Atriumhus er sammenbygde enetasjes boenheter i vinkelform. De tilstøtende vindusfrie ytterveggene på nabohusene og/eller levegger og beplantning, danner skjermet uteareal/hage for hver boenhet.*
- *Terrassehus: Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.*

Kommunen vurderer om prosjektet har småhuskarakter. Kriteriene for denne vurderingen er definisjonene av hver enkelt boligtype og bebyggelsens høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, materialbruk og antallet boenheter i bygningene. I tillegg vil også nye tiltak

vurderes opp mot eksisterende bebyggelses boligstørrelse, arkitektonisk utforming, tomtestørrelse, tomtens topografi og nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

Innenfor felt B1 er det tillat å etablere korsdelte firemannsboliger som i utforming ha småhuskarakter og kan passe inn i tette urbane småhusområder.

Med korsdelt firemannsbolig menes bygning med én felles inngang til to enheter i første etasje og to enheter i andre etasje.

Stedsanalyse

Stedsanalysen skal redegjøre for stedets viktige både fysiske, strukturelle og sosio-økonomiske forhold:

- *arealbruk*
- *landskapsanalyse*
- *landskapsformasjoner*
- *naturelementer*
- *dyreliv*
- *grønnstruktur*
- *lekearealer og andre tilbud for barn og unge,*
- *historie, kulturminneverdier/kulturlandskap,*
- *handel, service, næringsliv (bransjer og aktører),*
- *skoler, barnehager, velferdsinstitusjoner, kulturvirksomheter og arenaer*
- *eiendomsstruktur, bebyggelsesstruktur/arkitektur, boligtyper, transportstruktur og ferdselsmønstre for ulike trafikkgrupper,*
- *adkomst*
- *tilgang til vann og avløp*
- *befolknings- og husholdningssammensetning, levekår*

Større utbyggingsprosjekter

Med større utbyggingsprosjekt menes bygg over 1000 m^2 BRA og boligprosjekt med flere enn 15 boenheter.

Støyfølsom bebyggelse

Boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler (barneskole, ungdomsskole, videregående skole) og barnehager.

Townhouse

Nyere (enfamilie)hus i sentralt bystrøk, med to eller tre etasjer, oftest i rekke eller kjede og med noen av kjennetegnene ved småhusbebyggelse i byens periferi (f.eks. selveie, bakkekontakt, egen forhage og inngang)

Transportutredning

Transportutredningen skal belyse hvordan generert trafikk fra planområdet påvirker alle deler av veinettet både under anleggsfasen (eks en trafikksikkerhetsplan) og ved ferdig utbygging. For bedrifter skal både arbeidsreiser, tjenestereiser, besøksreiser og varetransport inngå. For nye skole-, idretts- og kulturformål skal både normaltransport og «arrangements-transport» kartlegges. Videre skal dagens transporttilbud, inkludert parkeringsplasser, kollektivtilbud og anlegg for syklister beskrives. Transportutredningen legges til grunn for en mobilitetsplan som beskriver tiltak for å motvirke veksten i personbiltrafikk.

Vassdrag
Vassdrag regnes som alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand, herunder elv, bekk, dam, innsjø/tjern. *Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden, regnes det i sin helhet som vassdrag.* *Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring (tørre bekker) dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.*

Verdifulle trær
Med verdifullt tre menes i denne planen et tre som: *Bemerker seg i art, karakter og størrelse (mer enn 90 cm stammeomkrets målt 1 meter over bakken).* *Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt 1 meter over bakken.* *Eksponerer seg og er verdifullt i det landskapet det står i.* *Et tre som er sykt, skadet eller er til fare for omgivelsene omfattes ikke av definisjonen med unntak av hule eiker eller andre trær som er vernet etter annet lovverk.*

Verdifull vegetasjon
Verdifull vegetasjon er vegetasjon som er registrert som naturtyper i dok datasett for naturtyper.

REVISJONER

Oversikt over administrative endringer av inkurier og feil:

Bakgrunn for endring	*Endret tekst i bestemmelsene (ny tekst er markert med rød skrift)*	*Bestemmelsen det gjelder*	*Dato revisjon*
Ved en inkurie er det kommet med en ekstra setning i bestemmelsen knyttet til faresone kartlagt kvikkleire. NVE bekrefter i brev datert 27.08.2025 at setningen om at «alle tiltak skal godkjennes av NVE» bør tas ut. Bakgrunnen for dette er at NVE har ingen rolle i å godkjenne tiltak, det er kommunen som har myndighet etter plan- og bygningsloven.	Ved regulering og søknad om tiltak innenfor faresonen skal det redegjøres for og foretas nødvendig sikringstiltak. ~~Alle tiltak må godkjennes av NVE~~	18.4.1 Faresone kartlagt kvikkleire, H310_1 (pbl § 11-8 bokstav a)	21.08.2025
Rette opp inkurie med ufullstendig navn på arealformålet i plankartet som skal være blågrønnstruktur	Arealformål blågrønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF) i kommuneplanens arealplankart overstyrer annet arealformål i reguleringsplaners arealplankart.	2.3.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. §1-5)	12.09.2025
Rette opp inkurie i henvisning til feil bestemmelse (henvisning til bestemmelse om VA-rammeplan)	Der VA-rammeplan ikke er avklart ved regulering (eldre reguleringsplaner), eller der slik plan ikke er i tråd med punkt ~~6.~~ 7.1.1, skal VA – rammeplan legges ved søknad om tiltak etter pbl . § 20.1	7.1.2 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl §11-9, nr. 3)	12.09.2025
Endret teksten «T1442/2021» som ved en inkurie sto markert i rødt til svart skrift	Ved regulering skal støyfaglig utredning dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til T1442/2021.	10.5.3 a. Støy	12.09.2025
Tydeliggjøring av hva som regnes som «vannløp uten årssikker vannføring» ved å klargjøre at dette er tørre bekker.	Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring (tørre bekker) dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.	Definisjonen av vassdrag i kapittelet «Retningslinjer og veiledning: definisjoner»	01.10.2025
Rette opp feil henvisningen til dato for vedtak av veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker. Veilederen ble vedtatt i formannskapet den 26.11.2024.	Ved regulering skal Drammen kommunes klimastrategi dato 10.05.2023 samt veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker vedtatt dato 26.11.2024 ~~10.12.2024~~ legges til grunn.	10.3.1 Energi og klima	05.12.2025
Ved en inkurie er oppdeling eller sammenføyning av boenheter (tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav g) ikke omfattet av unntaksbestemmelsen for plankrav. Med dette stilles det krav om reguleringsplan ved oppdeling eller sammenføyning av boenheter, samtidig som det eksempelvis åpnes for oppføring av	Tiltaket er omfattet av pbl § 20-1 bokstav a, d og g, forutsatt at tiltaket ligger i areal avsatt til boligformål og: · eiendommen ikke overstiger 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt).	3.3.1 e. Unntak fra krav om reguleringsplan	05.12.2025

ny bolig med tre enheter. Det anses derfor som en feil og bokstav g innarbeides i bestemmelsen for å rette opp denne feilen.	Innenfor felt B1 tillates 4 boenheter ved etablering av korsdelt firemannsbolig med småhuskarakter. · samlet BRA ikke overstiger 500 m2 · samlet tomteareal ikke overstiger 1800 m2		
Ved en inkurie er det lagt til at deling av eiendommer ikke er tillat innenfor bestemmelsesområdet Hagbart Kyllandsvei. Dette ble ved en feil endret etter offentlig ettersyn, og denne delen tas derfor ut av bestemmelsen.	Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke ~~deling av eiendommer eller~~ etablering av nye boenheter før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. punkt 4.2.5	19.5 Bestemmelsesområde Hagbart Kyllandsvei, #5 (pbl. § 11-9)	05.12.2025
Rette opp feil i henvisningen til annen bestemmelse. Ved en feil er det lagt inn punkt d. i bestemmelse 3.3.1 som omhandler drift og vedlikehold av jernbaneanlegg. Ettersom bestemmelsen om lek- og aktivitetsareal er knyttet til boligformål skulle det henvises til punkt 3.3.1 e. som blant annet omtaler korsdelt firemannsbolig.	Ved etablering av, eller bruksendring til flere enn 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt) skal det opparbeides leke- og aktivitetsareal med minimum 30m2 pr boenhet. Etablering av én korsdelt firemannsbolig i tråd med punkt 3.3.1 -~~d~~ -e er unntatt dette kravet.	12.4.4 a. Leke- og aktivitetsareal	11.02.2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sehesteds gate 7, 3045 Drammen
Gnr. 110, Bnr. 457, Snr. 1, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260111

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Vetle Haug Kristensen

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 955 27 320

E-post: vetle.haug.kristensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
