PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

PARKVEIEN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

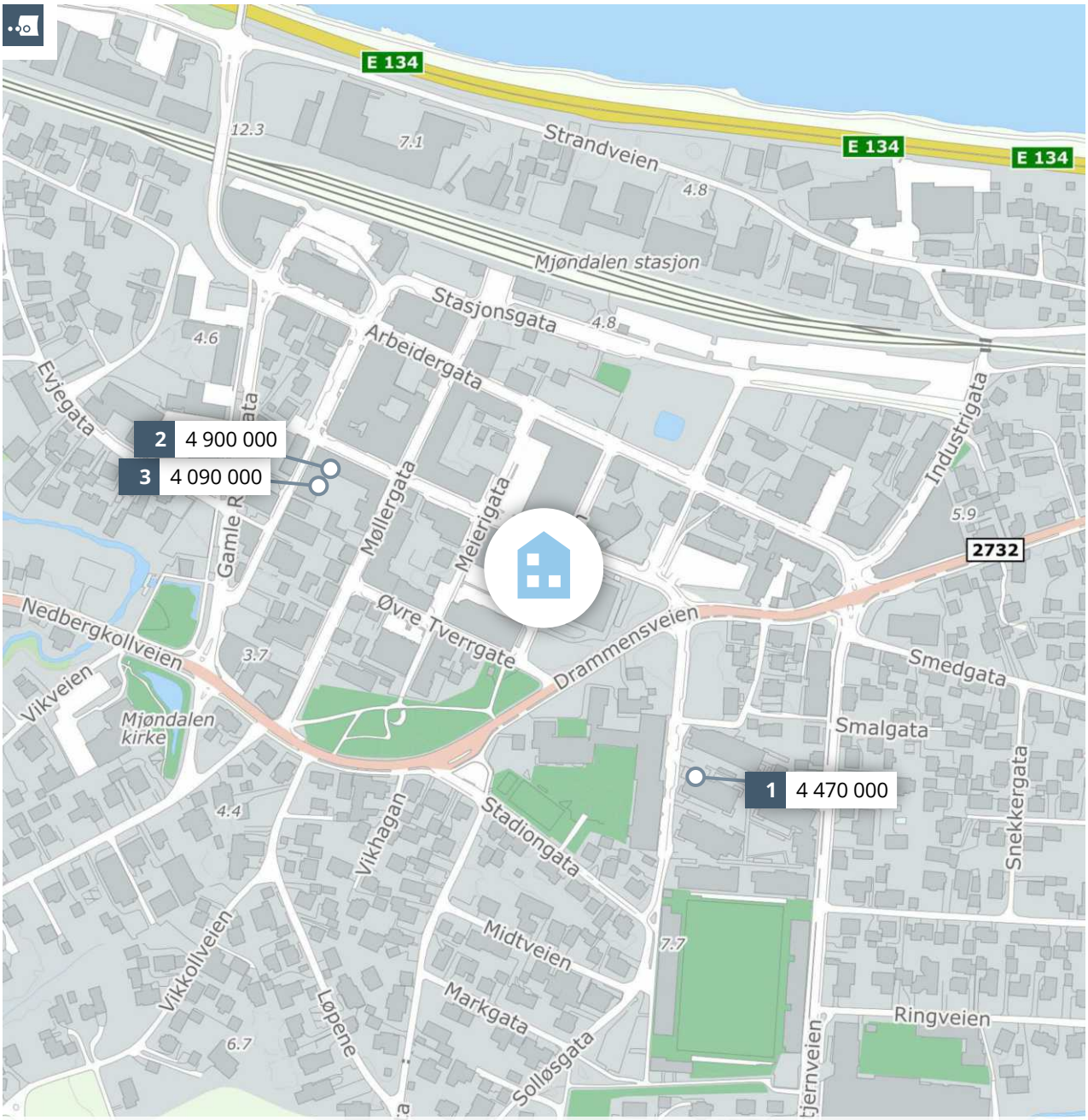
Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
PARKVEIEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 17.03.2026

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: Morten Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Parkveien 6, 3050 MJØNDALEN

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2024

GNR 215 BNR 203 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS HATTEN-DRAMMENSVEIEN

Verdivurdert til

3 620 000

3 375 000	6 995 000	87 375
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	6 m²	- m²	41 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	20 449
Formue	42 142
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

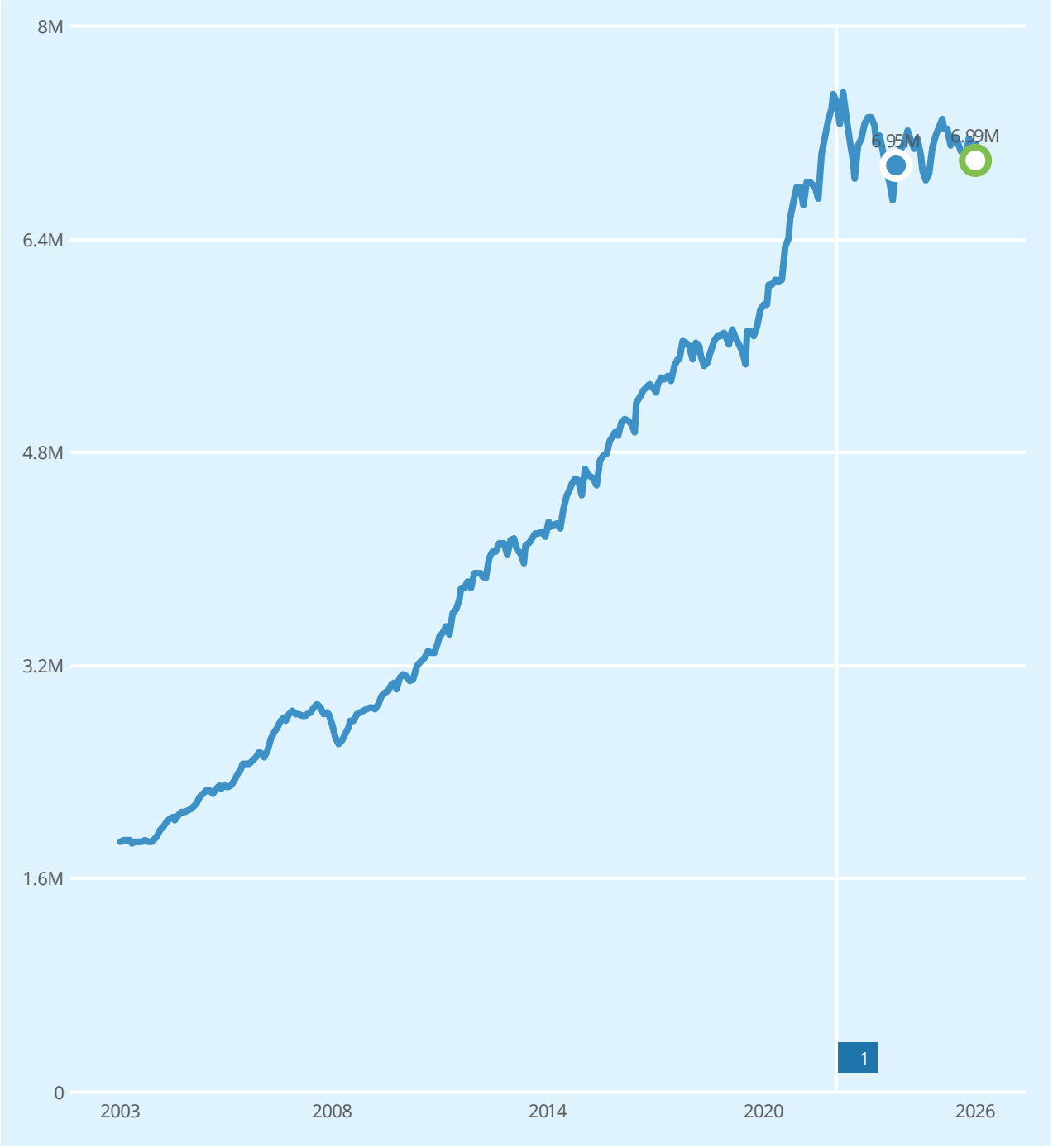
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solløsgata 9 72 m² 2018 3. etg 2 sov				09.10.2025	4 470 000	**4 470 000**	0	4 470 000	**62 083**
2	Nedre Tverrgate 15 73 m² 2024 4. etg 2 sov				21.10.2025	4 990 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**67 123**
3	Nedre Tverrgate 13 C 56 m² 2024 1. etg 1 sov				03.10.2025	3 990 000	**4 090 000**	0	4 090 000	**73 036**

Velkommen til Parkveien 6 - en helt ny, romslig leilighet beliggende i hjertet av Mjøndalen sentrum. Herfra er det kort vei til alt man trenger i hverdagen. Leiligheten ligger i øverste etasje, i et miljøvennlig bygg med to fellesrom, et med kjøkken og møblering og et hobbyrom med innendørs sykkelparkering. Ute er det et hyggelig felles atrium med gressplen og lekeplass for de yngste. Oppe i leiligheten kan sol og utsikt nytes på en 17 kvm stor terrasse eller en herlig terrasse på 25 kvm med gode solforhold og flott utsikt. Det medfølger en parkeringsplass og en sportsbod i felles garasjeanlegg med heisadkomst til etasjeplan.

Leiligheten har en lettstelt, arealeffektiv planløsning. Det er balansert ventilasjon og et moderne farge- og materialvalg. Stuen har gjennomgående planløsning, vannbåren gulvvarme, spiseplass og en lekker, sort kjøkkeninnredning alle hvitevarer integrert. Videre er det to boder, to soverom og to flislagte bad, ett i tilknytning til hovedsoverommet.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



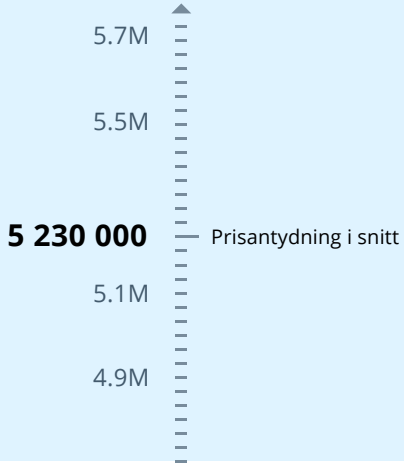
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
31.01.2024		31.01.2024	-	3 575 000	3 375 000	6 950 000

Leiligheter til salgs i HATTEN-DRAMMENSVEIEN grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

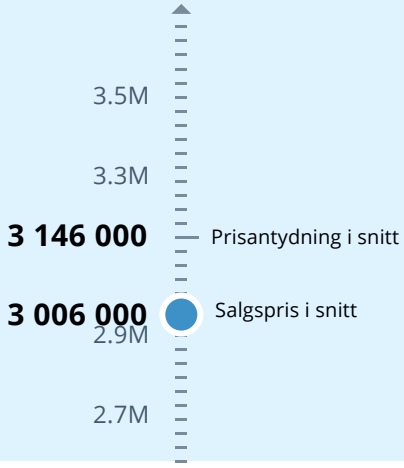


Annonsene har i snitt ligget ute i

100
dager

Leiligheter solgt i HATTEN-DRAMMENSVEIEN grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

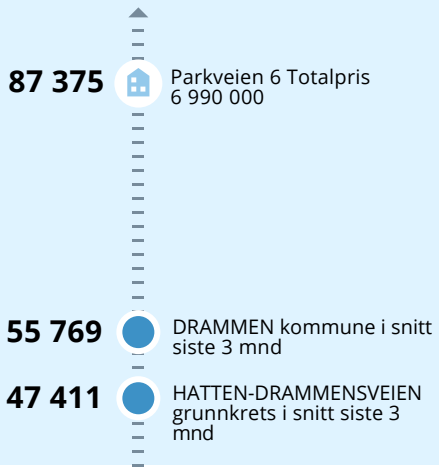


Solgt i snitt i løpet av

109
dager

for 4.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

VELKOMMEN TIL
Vestfold & Viken bygg og eiendom
Book befaring

Boligbygg med flere boenheter

Parkveien 6, 3050 MJØNDALEN

DRAMMEN kommune

gnr. 215, bnr. 203

Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22120-1117 **Eiendomsverdi ref nr:** ON5129

Foretak: Vestfold og Viken bygg og eiendom AS **Takstingeniør:** Torstein Bringaker

VELKOMMEN TIL
Vestfold & Viken bygg og eiendom
Book befaring

Medlem av Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Vestfold og Viken bygg og eiendom



Rapportansvarlig

Torstein Bringaker

t.bringaker@gmail.com

401 72 211







Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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, TG1: 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en leilighet i boligbygg med flere boenheter oppført i 2024 med normal standard sett opp mot alder og byggemåte. Bygget fremstår generelt i god teknisk stand og det er ikke registrert vesentlige avvik ved befaringen.

Utvendige bygningsdeler som vinduer og dører fungerer normalt ved åpning og lukking, og det ble ikke registrert synlige avvik. Terrasser med rekkverk i stål og glass fremstår i god stand.

Innvendig har boligen parkettgulv samt malte vegger og himlinger i oppholdsrom. Overflatene fremstår i god stand ved befaring. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser uten registrerte avvik, og det ble ikke observert tegn til setninger i konstruksjonen.

Våtrom fremstår med flislagte vegger og tilfredsstillende fall mot sluk. Det ble ikke registrert tegn til fukt ved utførte målinger, og det ble heller ikke avdekket hulrom eller svekkelser i gulvkonstruksjonen ved befaring. Sanitærutstyr og innredning fremstår i normal stand.

Det elektriske anlegget er vurdert gjennom en forenklet kontroll i henhold til forskrift til avhendingslova. Det foreligger el-tilsynsrapport og samsvarserklæring, og det er ikke vurdert behov for utvidet elkontroll basert på de opplysninger som forelå ved befaring.

Samlet sett vurderes boligen å ha god teknisk tilstand, uten registrerte forhold som tilsier vesentlige tiltak utover normalt vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Opptført med bærekonstruksjoner i betong/stål og med etasjeskille i betong. Fasade er med pusset overflate, tegl, metallplater og panel.
Boligbygg med flere boenheter oppført i 2024. Vinduer er malte trelags vinduer med lakert aluminium utvendig. Ytterdører består av brann- og lyddør samt balkongdører med glass. Leiligheten har to terrasser, henholdsvis ca. 25 m² terrasse fra kjøkken i tre og ca. 15 m² terrasse fra stue i betong, begge med rekkverk i stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv samt malte vegger og himlinger i oppholdsrom. Innvendige dører er av standard slett type.

VÅTROM Gå til side

Leiligheten har to bad, ett i tilknytning til entré og ett ved hovedsoverom. Begge våtrom fremstår med flislagte gulv og vegger samt himling med innfelte downlights og vannbåren gulvvarme. Badene er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører samt servantløsning med speil og innredning. På badet ved hovedsoverom er det i tillegg opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har standard opplegg for vann og avløp til kjøkkeninstallasjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen er tilkoblet balansert ventilasjonssystem. Det elektriske anlegget er vurdert gjennom en forenklet kontroll i henhold til forskrift til avhendingslova. Det foreligger el-tilsynsrapport og samsvarserklæring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter. Til boligen følger bod i kjeller på ca. 6 m² samt parkeringsplass i garasjeanlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

1000-års flom Risikoscore total 3
Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

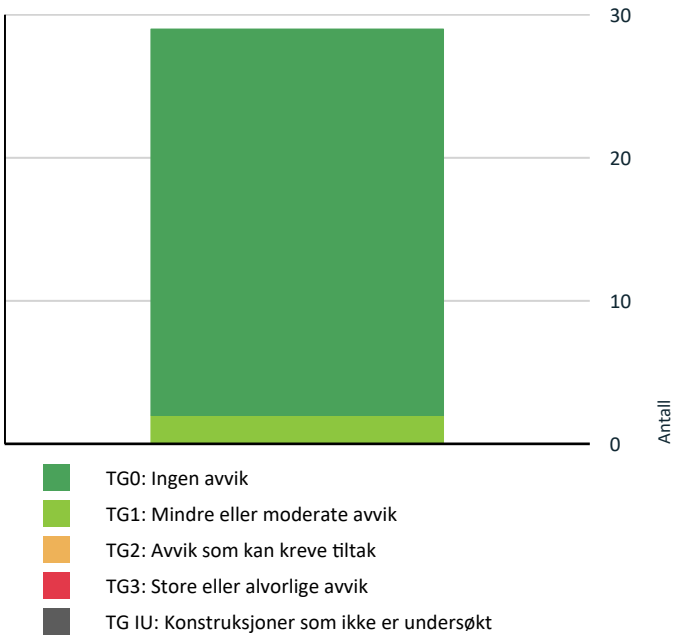
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest 18.12.2024

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Malte trelags vinduer med aluminium utvendig.
Vinduer ble visuelt kontrollert ved befaring. De fungerte normalt ved åpning og lukking, og det ble ikke registrert avvik.



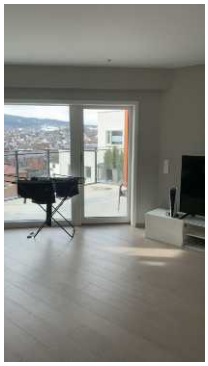
TG 0 Dører

Beskrivelse

Brann og lyddør EI30/40dB i malt tre og balkongdører på terrasser med glass Fungerer normalt ved befaring.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

25 kvm terrasse fra kjøkken med rekkverk i stål og glass.
15 kvm terrasse i betong fra stue, med rekkverk i stål og glass.





TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det tilhører en bod i kjelleren på ca. 6 kvm samt en parkeringsplass i garasjen.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv, malte vegger og tak i alle oppholdsrom. Overflatene fremstår i god stand ved befaring.









TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv/etasjeskille er målt med krysslaser uten å registrere avvik gjennom boligen, og ingen tegn på setninger er observert ved befaring.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fungerer normalt ved befaring.





VÅTROM

ETASJE > BAD VED GANG

TG 0 Generell

ETASJE > BAD VED GANG

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malte overflater i himling. Overflatene fremstår i god stand.

ETASJE > BAD VED GANG

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk

ETASJE > BAD VED GANG

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ved befaring ble det ikke registrert synlige avvik eller feil ved løsningene for sluk, membran og tettesjikt



ETASJE > BAD VED GANG

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med innredning bestående av servant med blandebatteri, speil over, dusjvegger samt vegg hengt toalett.







ETASJE > BAD VED GANG

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er tilkoblet balansert ventilasjon med tilluft fra luftespalte under dørblad.





ETASJE > BAD VED GANG

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling med Protimeter MMS3, og ikke funnet tegn på fukt.



ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 0 Generell

ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malte overflater i himling. Overflatene fremstår i god stand.

ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

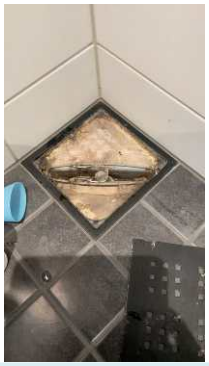
Det registreres tilfredsstillende fall på gulvet mot sluk. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under befaringen.

ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ved befaring ble det ikke registrert synlige avvik eller feil ved løsningene for sluk, membran og tettesjikt



ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med innredning bestående av nedfelt servant med blandebatteri, speil over, dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.







Tilstandsrapport

ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er tilkoblet balansert ventilasjon med tilluft fra luftespalte under dørblad.



ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling med Protimeter MMS3, og ikke funnet tegn på fukt.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, vannstoppesystem samt komfyrvakt.







ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over platetopp med avtrekk via ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Med vannstoppesystem fra Waterguard stenges vannet automatisk ved lekkasje eller fukt. Innvendige vannledninger ligger som rør-i-rør, noe som gir en ytterligere sikkerhet mot vannlekkasjer.

Tilstandsrapport





TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra byggeår i plast.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, plassert i himling i gang.
Det er etablert avtrekk fra boligens rom.



TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Den vannbårne gulvvarmen er tilknyttet et miljøvennlig fjernvarmeanlegg som også leverer varmt tappevann.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er etablert varmtvann fra felles varmtvannsberedning/fjernvarme.

TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten oppvarmes med vannbåren gulvvarme. Den vannbårne gulvvarmen er tilknyttet et miljøvennlig fjernvarmeanlegg som også leverer varmt tappevann.



Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

1000-års flom Risikoscore total 3

Konsekvens/tiltak
• Vurder sikring mot flom på eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

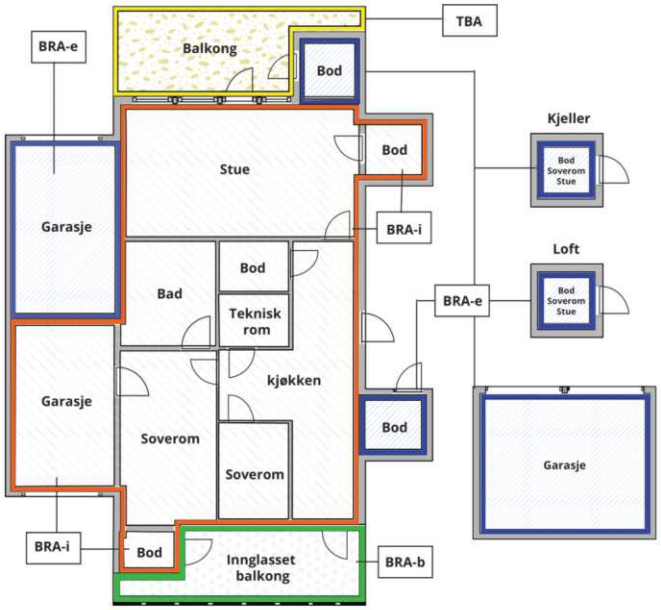
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	80	6		86	40
SUM	**80**	**6**			**40**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bod, 2 soverom, bad ved gang, stue, kjøkken, bad ved soverom	Bod kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest 18.12.2024

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bolig er etablert i 2024

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	78	8

Vestfold og Viken bygg og eiendom AS
Åsenveien 1
3095 EIDSFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Torstein Bringaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	215	203		0	1639.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Parkveien 6

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NT3 BORETTSLAG	929583132			Ask Kristine, Rygh Ole-Christian Løwe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
37

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt i et etablert og barnevennlig boligområde i Mjøndalen i Drammen kommune. Området har kort avstand til skoler, barnehager, kollektivtransport og et variert servicetilbud i Mjøndalen sentrum. Det er gode muligheter for fritidsaktiviteter i nærområdet med blant annet idrettsanlegg, treningssenter, tur- og rekreasjonsområder langs Drammenselva samt tilgang til skog og mark.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligbebyggelse. Det er ikke foretatt nærmere kontroll av reguleringsstatus eller eventuelle reguleringsplaner utover dette i forbindelse med tilstandsrapporten.

Om tomten

Leiligheten ligger i øverste etasje, i et miljøvennlig bygg med to fellesrom, et med kjøkken og møblering og et hobbyrom med innendørs sykkelparkering. Ute er det et hyggelig felles atrium med gressplen og lekeplass for de yngste.

Tinglyste/andre forhold

Ikke innhentet opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Felles arealer er ikke grundig inspisert.
Det er ikke mulig og inspisere bygningsdeler som (f.eks. skjulte rør, bjelkelag eller konstruksjoner bak vegger).
Klimatiske og geografiske forhold, vurderingen er gjort ut fra stedets vær- og grunnforhold.
Vurderingen tar hensyn til byggeforskriftene som gjaldt da boligen ble oppført.
Funksjonstest av elektriske anlegg, rør, ventilasjon og hvitevarer blir ikke vurdert.
Ansvarsbegrensninger, rapporten ikke er en garanti, men en vurdering basert på tilgjengelig informasjon ved befaring.



Veggtyper

1 : 50

Type:	Detalj:	Beskrivelse:	Type:	Detalj:	Beskrivelse:	Type:	Detalj:	Beskrivelse:	Type:	Detalj:	Beskrivelse:	Type:	Detalj:	Beskrivelse:	Type:	Detalj:	Beskrivelse:
IV1		13 MM STALTERRENGSPLATE 1 x kg 13MM GIPS EN 15191 DEC. LYDBOKS, FABUKON STENDER 48x98 MINERALULL VEGGTYKKELSE: 113 MM.	IV1 - 34dB		13 MM STALTERRENGSPLATE 1 x kg 13MM GIPS EN 15191 DEC. LYDBOKS, FABUKON STENDER 48x98 MINERALULL VEGGTYKKELSE: 113 MM.	IV3		13 MM STALTERRENGSPLATE 1 x kg 13MM GIPS EN 15191 DEC. LYDBOKS, FABUKON STENDER 48x98 MINERALULL VEGGTYKKELSE: 113 MM.	IV5 - EI60		13 MM STALTERRENGSPLATE 1 x kg 13MM GIPS EN 15191 DEC. LYDBOKS, FABUKON STENDER 48x98 MINERALULL VEGGTYKKELSE: 113 MM.	IV6 - EI60		13 MM STALTERRENGSPLATE 1 x kg 13MM GIPS EN 15191 DEC. LYDBOKS, FABUKON STENDER 48x98 MINERALULL VEGGTYKKELSE: 113 MM.	IV7 - EI60		13 MM STALTERRENGSPLATE 1 x kg 13MM GIPS EN 15191 DEC. LYDBOKS, FABUKON STENDER 48x98 MINERALULL VEGGTYKKELSE: 113 MM.	IV8 - EI60 58dB		13 MM STALTERRENGSPLATE 1 x kg 13MM GIPS EN 15191 DEC. LYDBOKS, FABUKON STENDER 48x98 MINERALULL VEGGTYKKELSE: 113 MM.
IV1-EI30		13 MM STALTERRENGSPLATE 1 x kg 13MM GIPS EN 15191 DEC. LYDBOKS, FABUKON STENDER 48x98 MINERALULL VEGGTYKKELSE: 113 MM.	IV2		13 MM STALTERRENGSPLATE 1 x kg 13MM GIPS EN 15191 DEC. LYDBOKS, FABUKON STENDER 48x98 MINERALULL VEGGTYKKELSE: 125 MM.	IV4		13 MM STALTERRENGSPLATE 1 x kg 13MM GIPS EN 15191 DEC. LYDBOKS, FABUKON STENDER 48x98 MINERALULL VEGGTYKKELSE: 113 MM.	IV5 - 44dB		13 MM STALTERRENGSPLATE 1 x kg 13MM GIPS EN 15191 DEC. LYDBOKS, FABUKON STENDER 48x98 MINERALULL VEGGTYKKELSE: 161 MM.	IV6 - 48dB		13 MM STALTERRENGSPLATE 1 x kg 13MM GIPS EN 15191 DEC. LYDBOKS, FABUKON STENDER 48x98 MINERALULL VEGGTYKKELSE: 161 MM.	IV8 - 44dB		13 MM STALTERRENGSPLATE 1 x kg 13MM GIPS EN 15191 DEC. LYDBOKS, FABUKON STENDER 48x98 MINERALULL VEGGTYKKELSE: 161 MM.			

Tilbrekkelig fall til sluk på bad prosjekteres av leverandør av baderomskabiner

BH - Brystningshøyde er angitt fra o.k. ferdig gulv til u.k. utsparing

G	Som bygget	RHO	RHO 30.08.24
F	Endre netting tilgjengelige	RHO	RHO 26.06.24
E	Oppdatere med nytt vannkummområde	TRO	TRO 27.05.24
D	Alt vavn på plantegner, endret bredde på YD1	TRO	TRO 15.04.24
C	Justert bredde YD2?	SRA	RHO 31.03.24
B	Endret IV3: vaskemaskiner, vegghøyder, kjøkenplassering	SRA	SRA 17.03.24
A	Endre romnummer bad, YD1/2 IV1 inneholder VVS, supplert nabomerking og sodling	RHO	RHO 05.02.24
Rev.	Revisjon gjelder	Utført	Kontr. Dato

Nedre Tvergate 3 Holding AS

Nedre Tvergate 3

Gnr. 210 Bnr. 203

Drammen kommune

Nybygg/tilbygg næring

Prosjekt nr.	Avdeling	Tegnet by	Dato
322-008	3	SRA	15.04.23
Hovedplan	Tilpret	Fase	Målestokk
SNA/RHO	SNA/RHO	A0	1 : 50

Tegning: Endr.prosjekt

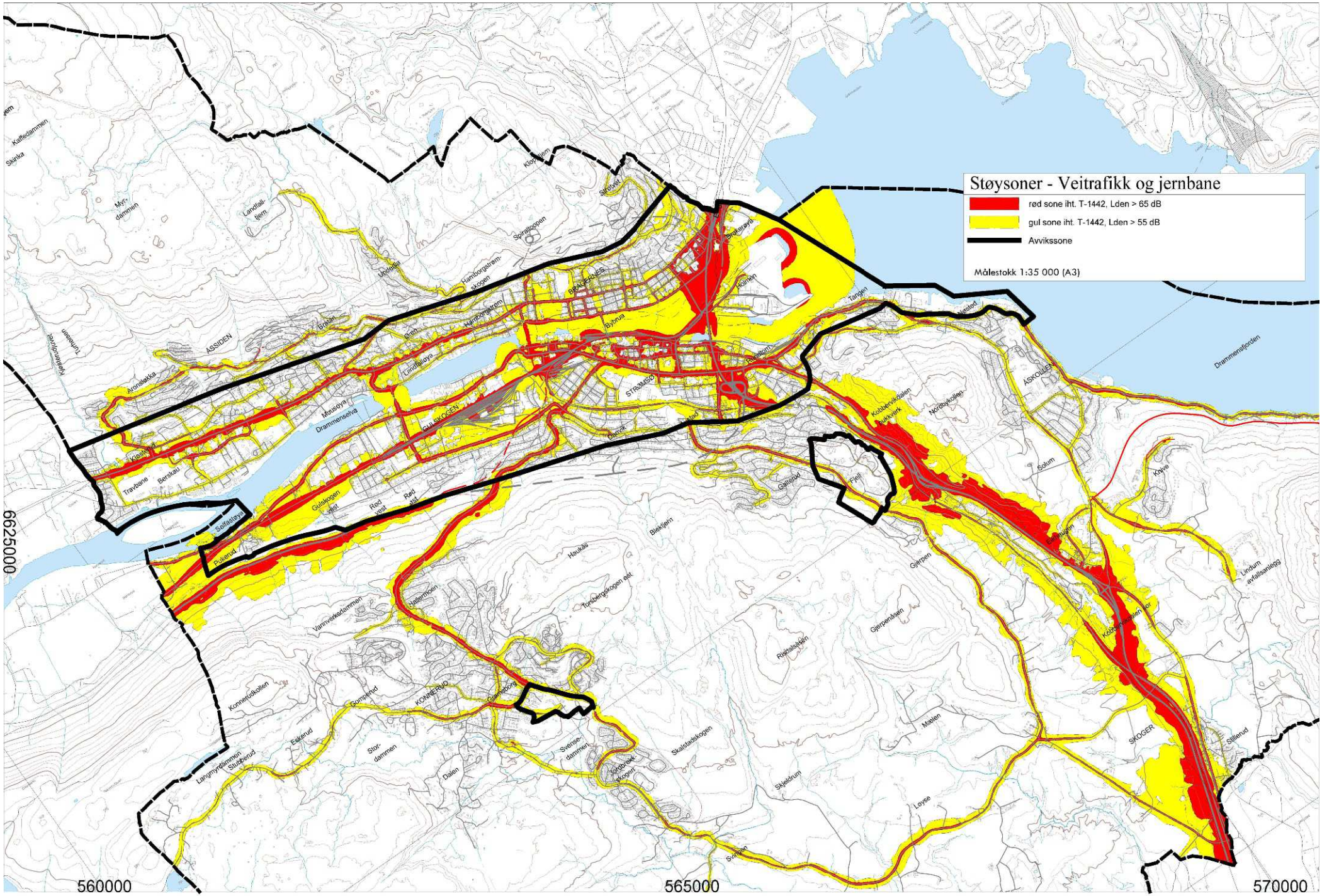
Plan 2. etg.

A402

Arkitektgruppen Bjørvika AS
Dokkveien 1, 0250 Oslo
Tlf.: 90 80 61 50
www.arkitektgruppen.no

Informasjon om rullering av kommuneplanens arealdel

Arbeidet med arealdelen i ny kommuneplan er nå i gang. 0ppstart av planarbeid ble kunngjort 22.07.21.
Les mer på kommunens hjemmesider:
Rullering av kommuneplanen | Drammen kommune

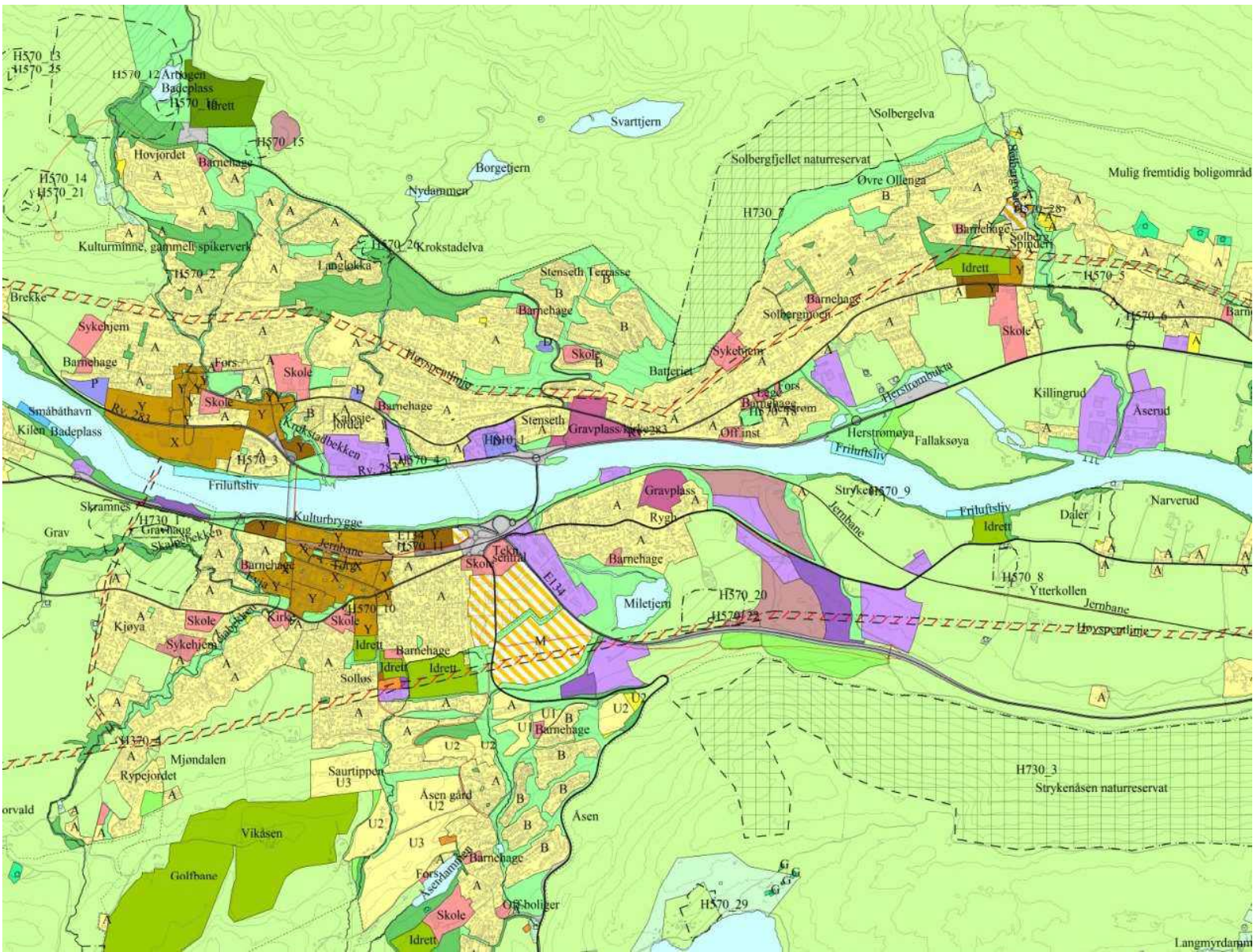

Støysoner - Veitrafikk og jernbane
rød sone iht. T-1442, Lden > 65 dB
gul sone iht. T-1442, Lden > 55 dB
Avvikssone
Målestokk 1:35 000 (A3)
6625000
560000
565000
570000

Nedre Eiker kommune
Nærhet til alt og muligheter for alle

Kommuneplanens arealdel 2015–2026

Vedtatt av kommunestyret 07.10.2015

Vedtatt mindre endring 28.06.2019



Innhold

Forord **5**

1. Hva er kommuneplanens arealdel? **6**

1.1 Kunnskapsgrunnlag og bakgrunnsinformasjon *7*

2. Arealstrategi **8**

2.1 Skape et levende sentrum *8*

2.2 Videreutvikle gode bo- og oppvekstmiljøer *8*

2.3 Sikre og utvikle den blågrønne strukturen *9*

3. Beskrivelse av planen **10**

3.1 Sikring av kvalitet i tettstedsutviklingen *10*

3.2 Styring av byggeaktiviteten *12*

3.3 Øvrig boligbebyggelse *14*

3.4 Sosial infrastruktur *14*

3.5 Forretnings- og næringsområder *14*

3.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *15*

3.7 Grønnstruktur *15*

3.8 LNF *15*

4. Områdeplaner **16**

5. Plankart **17**

6. Bestemmelser og retningslinjer **18**

§ 1 Virkninger av planen *18*

§ 2 Definisjoner *18*

§ 3 Formålet med planen *20*

§ 4 Plankrav *20*

§ 5 Krav til nærmere angitte løsninger for vei, overvannshåndtering, flomveier og fjernvarme *20*

§ 6 Rekkefølgekrav (jf. pbl § 11-9 nr. 4) *21*

§ 7 Rammebestemmelser og funksjonskrav *22*

§ 8 Miljøkvalitet, natur, landskap, grønnstruktur og estetikk *24*

§ 9 Bebyggelse og anlegg *26*

§ 10 Grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 6) *29*

§ 11 Landbruks-, natur og friluftsformål (LNF) *29*

§ 12 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone *30*

§ 13 Bestemmelser til hensynssoner *30*

6.1 Vedlegg 1 til bestemmelser og retningslinjer *33*

6.2 Vedlegg 2 til bestemmelser og retningslinjer *37*

7. Bruk av utbyggingsavtaler **42**

8. Andre virkemidler **43**

8.1 Gjennomføringsavtaler - refusjon *43*

8.2 Utviklingsavtaler - intensjonsavtaler *43*

8.3 Midlertidig forbud mot tiltak *43*

8.4 Erverv og salg av eiendommer *43*

9. Forholdet til gjeldende planer **44**

10. Reguleringsplaner som oppheves **50**

11. Vedlegg 1 – Konsekvensutredninger ..... **Ikke trykket***

12. Vedlegg 2 – Risiko og sårbarhet: Temadata og analyse ..... **Ikke trykket***

* Utrykte vedlegg kan lastes ned fra: http://www.nedre-eiker.kommune.no/gjeldende-kommuneplan.287938.no.html

Kommuneplanens arealdel er trykket på FSC sertifisert papir av 100 % returfiber merket med EU-blomsten. Papiret er aldringsbestandig i henhold til ISO 9706 og miljøsertifisert i henhold til ISO 14001.



Foto: Torbjørn Tandberg © 2013/14

Forord

Kommuneplanens samfunnsdel er førende for kommunens arealdel og fremtidige arealdisponeringer. I samfunnsdelen lanserer Nedre Eiker kommune følgende visjon:

Nedre Eiker -
nærhet til alt og muligheter for alle

Kommuneplanens arealdel viser ønsket arealbruk de neste 12 årene, setter rammer og gir forutsigbarhet overfor innbyggere, grunneiere og utbyggere.

Kommuneplanens arealdel tar derfor utgangspunkt i tre arealstrategier:

- Skape levende sentra
- Videreutvikle gode bo- og oppvekstmiljøer
- Sikre og utvikle den blågrønne strukturen

Kommuneplanens samfunnsdel, arealdel og handlingsdel skal henge sammen og utgjøre en rød tråd i kommunens helhetlige tjenestetilbud og produksjon. Slik skal vi få til en felles satsing for å nå visjonen og målene vi har satt oss!



Ordfører Nedre Eiker kommune
Mjøndalen 5. desember 2014

1. Hva er kommuneplanens arealdel?

Kommuneplanen er Nedre Eikers langsiktige, overordna styringsdokument og består av to deler, en samfunnsdel (med tilhørende handlingsdel) og en arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel er kommunens overordna styringsdokument. Her belyses langsiktige utfordringer samtidig som det settes mål for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon for de neste 12 åra. Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt 28. januar 2015.

Kommuneplanens arealdel omfatter hele kommunen og er et juridisk bindende kart med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse hvor det gis rammer og betingelser for hvilke nye tiltak som kan iverksettes og ikke. Forutsetninger og føringer for arealdelen gis i samfunnsdelen.

Kommuneplanens handlingsdel viser hvordan kommunen skal følge opp samfunns- og arealdelen.



1.1 Kunnskapsgrunnlag og bakgrunnsinformasjon

1.1.1 Rammer og føringer for planarbeidet

Nasjonale rammer og føringer:

- Plan- og bygningsloven
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Folkehelsemeldingen (St. Meld. 34 (2012-2013))
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Sivilbeskyttelsesloven

Regionale rammer og føringer:

- Areal- og transportplan for Buskerudbyen, 2013-23

Kommunale rammer, føringer og innspill:

- Kommunal planstrategi 2012-2015
- Planprogram for samlet kommuneplan 2015-2026, samfunnsdel og arealdel
- Innspill til kommuneplanarbeidet, interne og eksterne
- Kommuneplanens samfunnsdel , vedtatt 28. januar 2015
- Kommunedelplan for kulturminner og -miljøer (under arbeid)
- Miljøplan for Nedre Eiker 2013-2024

1.1.2 Premisser for planarbeidet

Et hovedpremiss for planarbeidet har vært Statisk sentralbyrås (SSB) befolkningsframskrivninger. Framskrivningen viser at Nedre Eiker vil få ca. 3700 nye innbyggere innen 2026 og en ytterligere vekst på 8000 innbyggere innen 2040. Det er stor usikkerhet forbundet med befolkningsframskrivninger, derfor har planarbeidet lagt til grunn en årlig befolkningsvekst på 1,5 prosent fram mot år 2026. Dette gir ca. 4700 nye innbyggere.

1.1.3 Faglige utredninger

I forbindelse med kommuneplanarbeidet er det utarbeida 13 interne utredninger:

- Befolkningsutvikling
- Folkehelse
- Fortetting og byutvikling
- Overordna arealbruk og miljø
- Næringsliv og sysselsetting
- Idrett, kultur og fritid
- Klima og samfunnssikkerhet
- Transport
- Oppvekst
- Helse og omsorg
- Regionalt samarbeid
- Kommunal infrastruktur og eiendom
- Ressurser

Utredningene er ikke politisk vedtatte dokumenter eller en del av kommuneplanen, men belyser noen av utfordringene kommunen står overfor. Utredningene i sin helhet er tilgjengelige på kommunens nettsider.

"5-minuttersbyen"[1] er en mulighetsstudie utarbeida av eksterne konsulenter som ser nærmere på byutvikling og befolkningsvekst i Mjøndalen og Krokstadelva. Studien er lagt ut på kommunens nettsider.

[1] Mulighetsstudie utarbeida av alt.arkitektur, Siv.ark Elin Børrud, Studio HP og Plan Urban på vegne av Nedre Eiker kommune.

2. Arealstrategi

I kommuneplanens samfunnsdel har Nedre Eiker kommune vedtatt følgende visjon:

> ***Nedre Eiker – nærhet til alt og muligheter for alle***
>
> Nedre Eiker er et attraktivt sted å bo og vokse opp. Korte avstander mellom store sammenhengende tur- og grøntområder, blå vannveier og et levende sentrum med mangfoldig kulturtilbud og yrende liv kjennetegner kommunen. Tjenestetilbudet er godt og tilpasset innbyggernes behov. Lokale arbeidsplasser og et næringsliv i vekst gir spennende jobb- og utviklingsmuligheter i nærområdet.

De tre strategiske prinsippene *føre var*, *forebyggende* og *forutsigbar* legges til grunn for hvordan Nedre Eiker kommune skal agere, planlegge og virke både innad i organisasjonen og utad mot samfunnet.

Nedre Eiker kommune har i kommuneplanens samfunnsdel pekt ut fem satsningsområder: *folkehelse*, *fortetting og stedsutvikling*, *miljø og infrastruktur*, *næring og arbeidsplasser* og *tjenester og produksjon*. De fire siste satsningsområdene skal bygge opp om den første, *folkehelse*.

Arealstrategien er tredelt og skal styre byggeaktiviteten i Nedre Eiker slik at samfunnet utvikler seg i tråd med visjon, hovedmål og delmål i kommuneplanens samfunnsdel.

2.1 Skape et levende sentrum

Kollektivknutepunktet Mjøndalen og Krokstadelva skal være kommunens naturlige sentrum, med godt handels- og tjenestetilbud. Lokalisering mellom Kongsberg og Drammen skal gjøre tettstedet attraktivt både for folk som vil kjøpe bolig og for bedrifter med høye krav til kompetanse som vil etablere seg.

For å skape et yrende liv i sentrum legger arealdelen til rette for en fleksibel og variert bygningsmasse. I sentrum skal det være muligheter for alle befolkningsgrupper og folk med alle funksjonsnivåer. I de mest sentrale kvartalene i Mjøndalen og Krokstadelva skal det bygges for butikker, leiligheter og kontorer, mens det i overgangen mellom sentrum og småhusbebyggelsen åpnes opp for bymessig bebyggelse i mindre skala (for eksempel hagebyhus/ townhouses).

Arealene inne i kvartalene skal tilfredsstille beboernes ønske om private rom og rom for godt naboskap.

Utbygningsretningen og en ny bro skal bidra til å binde sammen Mjøndalen og Krokstadelva til ett sentrum.

2.2 Videreutvikle gode bo- og oppvekstmiljøer

Nedre Eiker består av flere tettsteder med gode bo- og oppvekstmiljøer. Bygging av leiligheter på Steinberg og i Solbergelva skal gi større variasjon i boligmassen, og muligheter for å bli boende i nærmiljøet når man flytter fra eneboligen eller rekkehuset. Et bredere boligtilbud vil gi en gunstig sirkulasjon i boligmarkedet.

Kvalitetene på de enkelte boligtomtene og i nabolaget skal opprettholdes. Tilstrekkelig uteoppholdsareal av god kvalitet er viktig for folkehelsa. Det skal bli mer grønt i utearealene.

Ved å bremse boligveksten utenfor prioriterte utviklingsområder begrenses trafikkveksten i boligveiene. Det skal være lett og trygt å gå og sykle til skoler og idrettshaller, som fungerer som lokale møteplasser for innbyggere i alle aldre.

2.3 Sikre og utvikle den blågrønne strukturen

Et sammenhengende blågrønt nettverk som er godt tilrettelagt for rekreasjon, aktivitet, sosialt liv og sykling/gange er attraktivt for innbyggerne og gunstig for folkehelsa.

Samtidig er sammenhengen i den blågrønne strukturen viktig for å ivareta det rike biologiske mangfoldet og viktig for å forebygge flom.



3. Beskrivelse av planen

Kommuneplanens arealdel viderefører hovedtrekkene fra gjeldende kommuneplan, men virkemidlene er justert. Det skal også tas i bruk andre virkemidler for å nå målene i samfunnsdelen. Dette kapittelet beskriver hvordan målene fra kommuneplanens samfunnsdel skal følges opp i arealdelen.

Kommuneplanens arealdel har en formålsbestemmelse som gjenspeiler arealstrategien, formålsparagrafen i plan- og bygningsloven og utbyggingsprinsippet i areal- og transportplan for Buskerudbyen. Formålsbestemmelsen skal ligge til grunn ved vurdering av dispensasjoner fra planen.

3.1 Sikring av kvalitet i tettstedsutviklingen

Mål:

- Nedre Eiker kommune skal være pådriver for å skape et inkluderende, sosialt og aktivt liv for alle.
- Nedre Eiker kommune skal jobbe aktivt for å sikre at barn og unge får en god oppvekst med mulighet til utfoldelse og mestring.
- Nedre Eiker kommune skal oppnå bedring i folkehelseprofilen i forhold til dagens nivå.
- Nedre Eiker kommune skal gjennomføre tiltak for å redusere flomfaren

Disse målene i kommuneplanens samfunnsdel er fulgt opp som beskrevet i de følgende punktene.

3.1.1 Rekkefølgekrav

For å oppnå kvalitet i utbygningsprosjekter må viktige funksjoner og infrastruktur sikres gjennomført i hensiktsmessig rekkefølge. Det er gitt en bestemmelse som skal gi utbyggere forutsigbarhet for hva kommunen kan stille rekkefølgekrav til i utbyggingsprosjekter.

3.1.2 Estetikk og tettstedsutforming

Gode kvaliteter i det bebygde miljøet er godt for trivsel i bomiljøene og bruken av uterommene.

For å ivareta og videreutvikle kvalitetene i tettstedene er det gitt bestemmelser og retningslinjer om utforming av bebyggelse og gaterom. Til grunn for bestemmelsen ligger en gradering av krav til estetisk kvalitet, der det stilles høyere krav til estetisk kvalitet for allment tilgjengelige bygg og anlegg (slik som skoler, idrettshaller og forretninger) og bygg og anlegg innenfor sentrumsformål enn vanlige bolighus eller industribygg.

Kriteriene for god estetisk kvalitet er også forskjellige for ulike typer bygninger og bygningsmiljøer. Generelt er tilpasning til omkringliggende bygningsmiljø riktig tilnærming for å sikre god estetisk kvalitet, mens det innenfor sentrumsformålene er ønskelig med variasjon.

Også naturlige elementer i hele spekteret fra vegetasjon langs gatene til åsene som omkranser tettstedene gir verdifulle bidrag til kvaliteten i bomiljøene.

Kulturminner som er godt ivaretatt er et grunnlag for identitet og tilhørighet i lokalsamfunnet, og skaper tidsdybde i det bebygde miljøet. På plankartet er det avsatt hensynssoner som følger kommunedelplan for kulturminner og -miljøer, som er under utarbeidelse.

3.1.3 Kvalitetsnormer og funksjonskrav

Av hensyn til fremtidige klimautfordringer er det nødvendig å sikre lokal behandling av overvannet integrert i bygnings- og grønnstrukturen. Dette kan bidra til å sikre mot flom og vannskader. Ved å bruke vannets muligheter, vil man i tillegg kunne oppnå forbedring av uterommene. Grønn overflate faktor (GOF) er valgt som beregningsmetode

for å kompensere for tap av arealer der overvann skal infiltreres i grunnen (se vedlegg 2 til bestemmelser og retningslinjer).

Graden av utnytting er for de fleste boligområdene (A-områder) er satt til 35 % BYA. Dette innebærer en økning på fem prosentpoeng økning i forhold til kommuneplan 2011 -2022 for de fleste boligområdene utenfor sentrum. For byggefelt som er planlagt og bygget ut med høy tetthet (B-områder) er 40 % BYA opprettholdt.

Attraktiviteten og kvaliteten til lekeplasser øker når lekeplassene er større, og når flere utbyggingsprosjekter er med på å finansiere opparbeidelsen. Avstandskravene er derfor blitt lempet i forhold til kravene i kommuneplan 2011-2022, dessuten er det gitt en bestemmelse om frikjøp av lekeplass. Mer detaljerte bestemmelser skal sikre gode lekeplasser.

3.1.4 Støy og luftforurensning

Støykart for kommunen viser at det er bolig- og sentrumsområder som er utsatt for støy over anbefalte grenser. Støykildene er primært veitrafikk og jernbanen. Arealdelen tilrettelegger for mindre bilbruk gjennom prioritering av boligbygging innenfor sentrumsavgrensningen. Dette er imidlertid også områdene som er mest utsatt for støy. Det er derfor gitt en bestemmelse (i henhold til statlig retningslinje T-1442/2012) om vilkår for boligbygging i gul sone innenfor sentrumsavgrensingen. Ved fortetting av sentrumsnære boligområder legges det opp til en bebyggelsesstruktur som vil skjerme mot støy fra vei og jernbane.

Det antas at luftforurensning fra veitrafikk utgjør et begrenset problem i kommunen. Utslipp fra næringsvirksomhet er regulert gjennom forurensningsforskriften.

Foto: Torbjørn Tandberg © 2013/14



3.1.5 Faresoner

Ut ifra prinsippene *føre var*, *forebyggende* og risiko- og sårbarhetsanalysen (se vedlegg 3) har kommunen omdisponert enkelte områder i forhold til gjeldende plan slik at disse ikke lenger kan bygges ut. Det er gitt generelle bestemmelser som skal redusere risikoen for menneskelige og materielle skader ved flom. Utover dette er det stilt krav om tiltak som fjerner eller reduserer farene innenfor angitte hensynssoner (faresone flom, flom fra sidevassdrag, kvikkleire/skredfare, steinsprang, overvannshåndtering, flomveier og erosjon og høyspenningsanlegg).

3.2 Styring av byggeaktiviteten

Mål:

- Ny boligbygging fordeles 70/30 mellom leiligheter og eneboliger/tomannsboliger/rekkehus. (Planstrategien)
- Hovedvekten av leilighetsutbyggingen skal skje innenfor kommuneplanens sentrumsavgrensinger. (Planstrategien)
- Egendekningen av arbeidsplasser skal økes.
- Mjøndalen og Krokstadelva skal videreutvikles som et levende sentrumsområde og et attraktivt sted å bo.
- Steinberg og Solbergelva skal videreutvikles som nærsentra og gode bo- og oppvekstmiljø.
- Mjøndalen og Krokstadelva skal bindes tettere sammen og tilrettelegges med hovedfokus på gående, syklende og kollektivreisende.
- Nedre Eiker kommune skal bidra til et livskraftig sentrum hvor beboerne utgjør en del av kundemassen for det lokale forretnings- og næringslivet.
- Nedre Eiker kommune skal legge til rette for at kompetansekrevende næringer finner det attraktivt å etablere seg i kommunen.

Antatt befolkningsvekst tilsier et behov for ca. 2400 nye boliger fram til 2026 og ytterligere 2000-3000 boliger fram til 2050. For å nå målene i kommuneplanen styres boligveksten mot prioriterte utbygningsområder ved bruk av bestemmelser om arealbruk, utnytting, byggehøyde og antall tillatte boenheter. Kommunen styrer også de kommunale investeringer mot disse områdene gjennom utbyggingsavtaler.

Utbyggingspotensialet i utbyggingsområdene i kommuneplanens arealdel er grovt anslått i tabellen nedenfor. Det er ikke beregnet hvor mange boliger og hvor mange kvadratmeter næring det er i bebyggelsen som må rives for å realisere utbyggingen.

Område	Nye boenheter		Nye kvm næring
	Rekkehus, ene- og tomannsboliger	Blokkbebyggelse	Blokkbebyggelse
Sentrumsavgrensningen	3000	7700	250000
Andre prioriterte utbyggingsområder:			
- Steinberg nærsenter	0	600	19000
- Solbergelva nærsenter	0	400	12000
- Åsen	400	200	-
Utenfor prioriterte utbyggingområder:	Ikke anslått	Ikke anslått	Ikke anslått

Tabell 1: Utbyggingspotensial i utbyggingsområder

Det anslåtte utbyggingspotensialet innenfor sentrumsavgrensningen og andre prioriterte utbygningsområder er langt større enn forventet behov for boliger og arealer til forretning, kontor og tjenesteyting i kommunen frem til 2050. Dette kan gi en gunstig fleksibilitet. At et areal ligger innenfor et prioritert utbyggingsområde, betyr ikke nødvendigvis at eiendommen utbygges. Sannsynligheten for realisering av utbyggingspotensial avhenger av eierstruktur og bygningsmassens kvalitet og hensiktmessighet.

Utbyggingsområdene i Åsen kan forventes utbygget tidligere enn en transformasjon av eksisterende sentrumsnære boligområder.

3.2.1 Sentrumsutvikling

Kommuneplanens arealdel legger opp til en videre utbygging med blokkbebyggelse som enten kan romme boliger, kontorer eller forretning/tjenesteyting og lignende eller en kombinasjon av disse. Kravene til minimum grad av utnytting er økt for å sikre en fremtidsrettet utbygging. Byggehøydene er økt i forhold til kommuneplan 2011-2022 som følge av nye krav i Byggteknisk forskrift (TEK10). (Endringer følger opp vedtak i Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester 23.01.2013. I denne planen justeres gesims- og mønehøydene opp ytterligere 0,5 m).

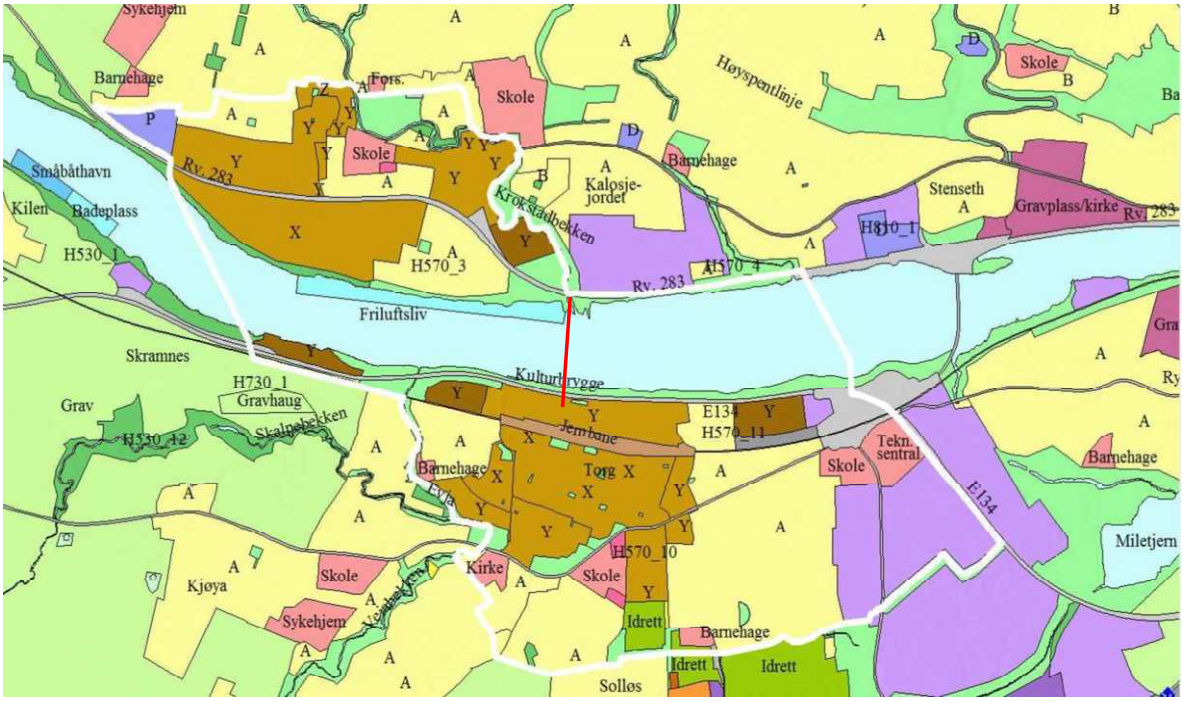
For å utvide variasjonen i boligtilbudet i kommunen generelt og innenfor sentrum spesielt åpner kommuneplanens arealdel opp for urban boligbebyggelse i lav skala (for eksempel townhouse eller hagebybeyggelse) i enkelte kvartaler med sentrumsformål og i boligområder innenfor sentrumsavgrensningen.

Området med sentrumsformål i Mjøndalen og Krokstadelva er godt tilrettelagt for kontorvirksomhet og publikumsrettet næringsvirksomhet. Det er utarbeidet bestemmelser om at arealer i første etasje i de mest sentrale kvartalene skal være utformet slik at de kan omgjøres til næringslokaler.

For å illustrere behovet for ny(e) broforbindelser mellom Mjøndalen og Krokstadelva et eller flere steder innenfor sentrumsavgrensningen er det tegnet inn én ny broforbindelse på plankartet.

I tråd med kommuneplanens samfunnsdel er

Figur 1: Sentrumsavgrensningen er markert med hvit linje.



det tegnet inn, som en prinsipptrasé, ny hovedatkomst til Mjøndalen fra Nedre Eiker bru langs Strandveien og til krysset Industrigata/Jernbanegata. Et slikt tiltak vil erstatte dagens jernbaneovergang, og bidra til å knytte sammen sentrumområdene på begge sider av jernbanesporet. Trafikken i Drammensveien vil reduseres, og bokvaliteten langs veien vil økes.

3.2.2 Prioriterte utviklingsområder utenfor sentrumsavgrensningen

Nærsenterområdet på Steinberg er utvidet nordover i forhold til gjeldende plan med næringsområdet mot Loeselva, samt boligbebyggelsen mot Nersetterveien. Nærsenterområdet i Solbergelva er utvidet og binder sammen Solbergsenteret, skolene og idrettsanlegget.

Ut fra prinsippet om *forutsigbarhet* videreføres satsningen i Åsen med utbygging i tilknytning til ny hovedatkomst Åsen. Hovedatkomsten og VA-anlegg vil være en betydelig investering. For å skape variasjon i boligtilbudet i kommunen legges det opp til at nye reguleringsplaner i området også skal inneholde en andel eneboliger.

3.3 Øvrig boligbebyggelse

Mål

- Åsen, Stenseth, Ytterkollen og Langeløkka/Hovjordet skal videreutvikles som gode bo- og oppvekst miljø.

For å nå målene om sentrumsutvikling og annen prioritert utvikling utenfor sentrum begrenses boligveksten i uregulerte områder gjennom en bestemmelse.

Fortetting langs en eventuell bybanetrasé mellom Krokstadelva og Solbergelva nærsenter kan bli aktuelt når traseen er avklart, og kan innarbeides ved senere rullering.

3.4 Sosial infrastruktur

Mål

- Nedre Eiker jobber aktivt for å sikre barn og unge en god oppvekst med mulighet til utfoldelse og mestring.

For å sikre barn og unge en god oppvekst er det avsatt areal til ny barnehage på Steinberg.

3.5 Forretnings- og næringsområder

Mål

- Nedre Eiker kommune skal legge til rette for at kompetansekrevende næringer finner det attraktivt å etablere seg i kommunen. Egendekningen av arbeidsplasser skal økes.

Målet om sentrumsutvikling innebærer at handels- og kontorvirksomhet skal konsentreres til områder med sentrumsformål. Unntakene er handel med plass- og arealkrevende som egner dårlig innenfor sentrumsformål, og som det derfor er lagt til rette for på Orkidéhøgda, i Mileområdet og vestre del av Krokstad senterområde (sistnevnte kun plasskrevende handel). Det er avsatt eget arealformålet forretninger for eksisterende dagligvareforetninger utenfor sentrumsformål.

Næringsarealene på plankartet egner seg for virksomheter med behov for et mellomstort areal og lett tilgang til hovedveinettet. For at trafikken fra nye næringsområder/områder med kombinerte formål ikke skal overbelaste overordnet veisystem, må adkomst til overordnet veisystem må avklares i reguleringsplaner. Det er avsatt to nye næringsområder i tilknytning til eksisterende næringsområder i Mileområdet og på Ryghkollen (se konsekvensutredning 1 og 20).

3.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Mål

- Nedre Eiker kommune skal legge til rette for økt bruk av miljøvennlig transport.
- Areal og infrastruktur knyttet til vei og jernbane sikres og forbedres.

3.6.1 Gange og sykling

Å tilrettelegge for gange og sykling er et viktig verktøy både for å bedre miljøet og styrke folkehelsa. I arealdelen sikres areal til anlegg for gående og syklende gjennom byggegrense. Det er avsatt ny forbindelse for gående og syklende i kraftgaten fra Stenset til Solberg nærsenter.

3.6.2 Kollektivtrafikk

Arealer til framtidig dobbeltspor for jernbanen skal avsettes i reguleringsplaner.

Deler av høyspenttraseen mellom Krokstadelva og Vinnes kan være aktuell som trasé for en fremtidig bybane. Arealet sikres gjennom bestemmelse om forbud mot byggetiltak under høyspenningsanlegget og bestemmelse om at større utvidelser av kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen.

3.6.3 Parkering

Kravene til parkering er justert opp fra kommuneplan 2011-2022.

3.6.4 Kommunalteknisk infrastruktur

Mål

- Kommunalteknisk infrastruktur bygges ut og fornyes.

Arealer som er i bruk til pumpestasjoner og annen kommunaltekniske anlegg er avsatt med eget arealformål.

3.7 Grønnstruktur

Mål

- Nedre Eiker kommune skal sikre og ivareta kommunes blågrønne struktur med tilhørende verdier.

På plankartet er det avsatt grønnstruktur på begge sider av Drammenselva gjennom hele kommunen. Det avsatt sammenhengende grønnstruktur fra Drammenselva til marka langs flere sidevassdrag.

3.8 LNF

Mål

- Nedre Eiker kommune skal sikre og ivareta kommunes blågrønne struktur med tilhørende verdier.

3.8.1 Spredt fritidsbebyggelse

Det er avsatt arealer på plankartet til hyttebygging i utvalgte deler av kommunens skogsområder. Gjeldende bestemmelser er i hovedsak videreført fra kommuneplan 2011-2022.

3.8.2 Ubebygde, fradelte tomter

Det er foretatt en gjennomgang av ubebygde, fradelte tomter i LNF med tanke på omdisponering. I plankartet er 11 parseller i LNF omgjort til ”LNF - spredt fritidsbebyggelse”, og 25 omgjort til ”LNF – spredt boligbebyggelse”.

Enkelte ubebygde tomter med LNF- formål er omgjort til grønnstruktur der dette har vært mest hensiktsmessig. Begrunnelsen er at arealformålet enten følger av eksisterende reguleringsplan, eller at tomten ligger langs vassdrag med tilhørende hensynssone og byggeforbud.

34 eiendommer er avsatt til LNF-formål for stedbunden næring. Dette gjelder blant andre eiendommene (gbnr 14/233, 14/241,14/253): terrenghellingen og tilgjengeligheten gjør disse mindre egnet for byggetiltak. Det gjelder også Kilen på Steinberg (gbnr. 24/7), som ligger som trafikkareal i eksisterende reguleringsplan og er meget flomutsatt.

4. Områdeplaner

Nedre Eiker kommunes planstrategi har vedtatt at det skal utarbeids områdeplan for Mjøndalen og Krokstadelva.

Områdeplanene skal angi helhetlige grep for teknisk og sosial infrastruktur, blågrønn struktur, offentlige rom, bebyggelsens formål, bebyggelsesstruktur, volum og høyde.

Illustrasjon: Nedre Eiker kommune © 2013/14



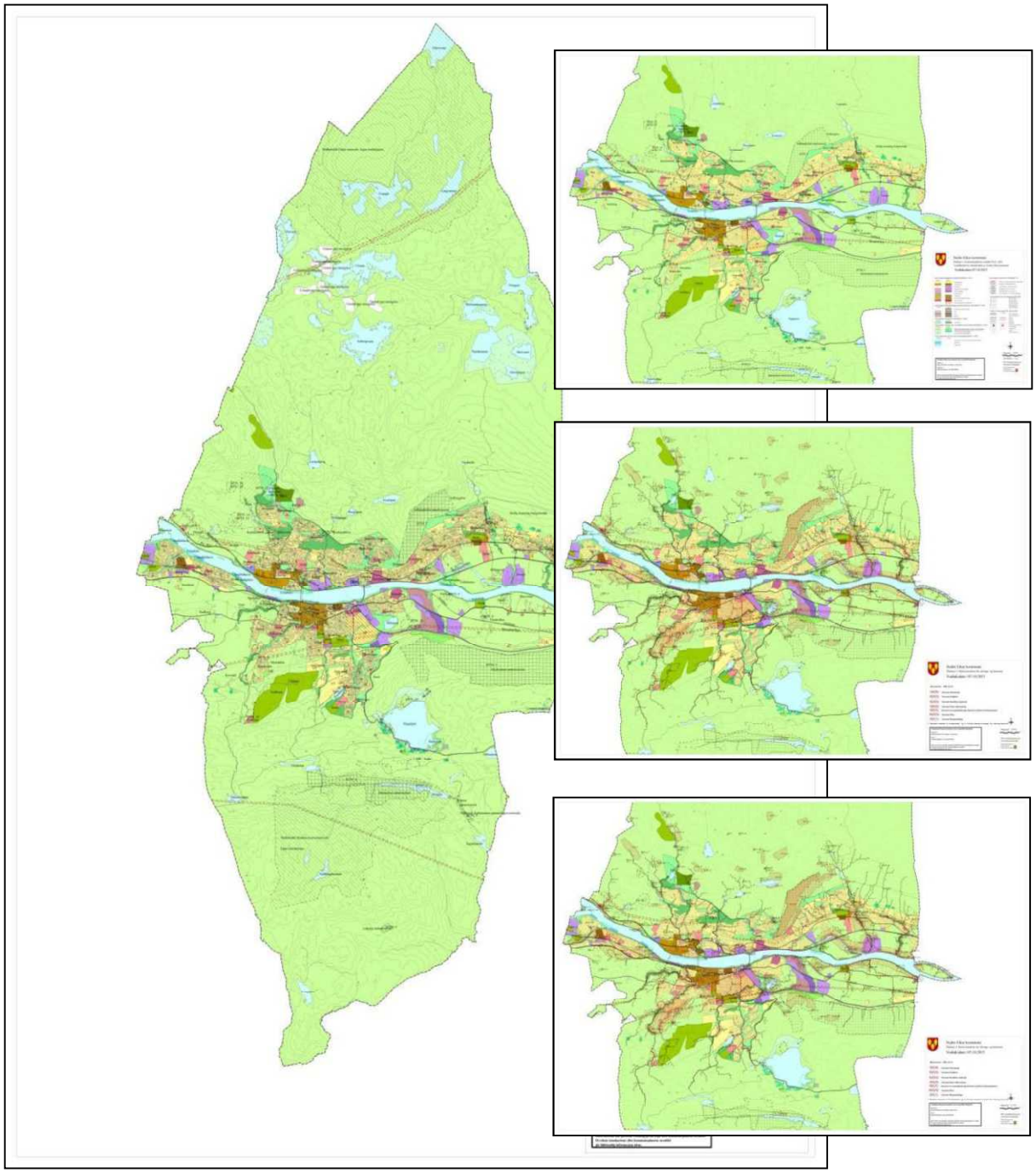
5. Plankart

Til arealdelen gjelder følgende juridiske plankart:

- Plankart 1; arealformål for hele Nedre Eiker kommune
- Plankart 2; arealformål for sentrale deler av Nedre Eiker kommune
- Plankart 3; hensynssoner, sikrings- og faresone
- Plankart 4; reguleringsplaner som opprettholdes

Hvert enkelt plankart kan leses individuelt. For en totalvurdering må de fire plankartene ses i sammenheng.

Alle plankartene er tilgjengelige digitalt.



6. Bestemmelser og retningslinjer

§ 1 Virkninger av planen

§1.1 Planens virkeområde

1. Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Nedre Eiker kommune, som vist på plankart, hensynssonekart og temakart datert 07.10.2015.
2. Følgende temakart er juridisk bindende: Plankart 1 (arealformål for hele kommunen), Plankart 2 (arealformål for sentrale deler av kommunen), Plankart 3 (hensynssoner, sikrings- og faresoner) og Plankart 4 (reguleringsplaner som opprettholdes), alle datert 07.10.2015.

§1.2 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre reguleringsplaner (jf. pbl §§ 1-5 og 12-4)

1. Arealformål i reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med denne planen. Når arealformål til samferdsel, teknisk infrastruktur, lekeplasser og grønnstruktur ikke fremgår av arealdelen, skal eksisterende reguleringer av slike anlegg gjelde og gå foran arealdelen.
2. Reguleringsplaner innenfor sentrumsavgrensningen, unntatt reguleringsplan for området Solløs (MJ14), og i områder merket **"U"** gjelder foran kommuneplanens arealdel.
3. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere gjeldende reguleringsplaner.

§ 2 Definisjoner

Følgende definisjoner legges til grunn:

1. Lekeareal:

a) Småbarnslekeplass:
Lekeplass hovedsakelig tilpasset barn i aldersgruppen 2-6 år.

b) Nærlekeplass:
Lekeplass hovedsakelig tilpasset barn i aldersgruppen 5-13 år.

c) Grendelekeplass:
Lekeplass tilrettelagt for alle aldersgrupper.

2. Utbyggingsvolum og funksjonskrav:

a) Småhus er fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i plan- og bygningsloven § 29-4.

b) Enebolig er en frittliggende bygning som er beregnet på én husstand. (Begrep som enebolig i rekke eller sammenbygde eneboliger skal ikke benyttes). Der begrepene bolig, frittliggende bolig eller enebolig er brukt i eldre planer, menes frittliggende enebolig med utleiedel/sekundærleilighet.

c) Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet er en frittliggende bygning som er beregnet på én husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner og som ikke utgjør mer enn 40 % av hele bygningens BRA.

d) Hybelleilighet er en selvstendig boenhet inntil 30 m^2 bruksareal som innehar eget bad, kjøkken og egen inngang.

e) Hybel er et værelse som leies ut innenfor en egen boenhet og

behandles ikke av bygningsmyndighetene.

f) Tomannsbolig er en frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter. Tilsvarende kan begrepene tre- eller firemannsboliger benyttes.

g) Kjedehus er en bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod e.l.

h) Rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

i) Lavblokk er en bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.

j) Høyblokk er en bygning med fire eller flere boenheter og flere enn fire etasjer.

k) Terrassert bebyggelse er bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

3. Vann og grøntarealer:

a) Overflatevann er nedbør som ikke er blitt infiltrert eller har nådd et vassdrag med jevnlig avrenning.

b) Overvann er nedbør og avrenning som er ledet inn i avløpsnettet.

c) Tilrenningsareal er det samlede areal som leder overflatevann mot et vilkårlig punkt i terrenget.

d) Vassdrag er alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomstand. 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, dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.

e) Årssikker vannføring er vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt.

f) Høyeste vanlige flomstand er vannstand ved den høyeste flom som erfaringsmessig kan påregnes i gjennomsnitt hvert tiende år.

g) Grønnstruktur er nettverket av grønne områder i tettsteder.

h) Blågrønn struktur er grønnstruktur samt vann og vassdrag.

i) Grønn overflatefaktor (GOF) er en beregning av graden av "grønne" overflater i byggeprosjekter, der tette flater gir 0 (laveste poeng), mens vegeterte flater gir 1,0 (høyeste poeng), se vedlegg 2 til bestemmelser og retningslinjer om beregning av grad av GOF.

4. Samferdsel:

a) Vei er offentlig eller privat vei, gate eller plass som er åpen for alminnelig ferdsel.

b) Gang- og sykkelvei er vei som ved offentlig trafikkskilt er bestemt for gående, syklende eller kombinert gang- og sykkeltrafikk. Veien er fysisk skilt fra annen vei med gressplen, grøft, gjerde, kantstein eller på annen måte.

c) Fortau er anlegg for gående som er skilt fra kjørebanen med kantstein.

5. Næring:

a) Plasskrevende varer er biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og varer fra planteskoler/hagesentre.

b) Arealkrevende handel er handel med hvitevarer, brunevarer, møbler, større varer som krever annen fraktmåte enn kollektiv hjemtransport, samt virksomheter med krav til særlig stort leieareal over 1.200 m^2.

§ 3 Formålet med planen

1. Kommuneplanens arealdel skal sikre et utbyggingsmønster som begrenser det totale transportbehovet, og som kan betjenes med en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport.
2. Kommuneplanens arealdel skal sikre og videreutvikle tilstrekkelige arealer for boligbygging, næringsutvikling, blågrønn struktur og teknisk og sosial infrastruktur.
3. Hensynet til folkehelse, universell utforming, estetisk utforming av omgivelsene og barn og unges oppvekstvilkår skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen.

§ 4 Plankrav

§4.1 Krav til reguleringsplan (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

1. I områder avsatt til byggeformål skal det ikke settes i verk tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 a), d) og m) før området inngår i en reguleringsplan.
2. Innenfor området avgrenset med hensynssone H-810, vest for Nybruveien, stilles det krav om felles planlegging før gjennomføring av tiltak.

§4.2 Presisering av plankrav (jf. pbl § 11-10 nr. 1)

Kommunen kan fravike plankravet for tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 a), d) og m), når følgende kriterier er oppfylt:

a) Tiltaket ivaretar bestemmelser og retningslinjer i denne planen.
b) Byggehøyder, volum og byggegrenser er i tråd med vedtatt arealbruk.
c) Forholdet til annet lovverk er ivaretatt.
d) Tiltaket har ikke vesentlige negative konsekvenser for naturmangfold, overvannshåndtering/flom, trafikkavvikling, adkomstforhold, muligheten til utvidelse av jernbanen, lekeplasser/uteareal eller for teknisk infrastruktur, og tiltaket medfører ikke vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og luftforurensning.
e) Plankravet skal ikke fravikes ved opprettelse av grunneiendom som medfører tomter under 400 m^2 innenfor områder for boligbebyggelse.
f) Utvikling av næring utenfor sentrumsavgrensningen kan tillates når tiltaket er mindre og i tråd med eksisterende bruk.
g) Plankravet kan fravikes for prosjekter som dekker hele kvartaler innenfor sentrumsformål i Mjøndalen.

Retningslinje:
Til f): Ved vurdering av hvilke tiltak som betraktes som "mindre" skal omfanget av det omsøkte tiltaket sammenlignes med omfanget av eksisterende bebyggelse og/eller omfanget av eksisterende næringsaktivitet.

§ 5 Krav til nærmere angitte løsninger for vei, overvannshåndtering, flomveier og fjernvarme.

§5.1 Vei/gate (jf. pbl § 11-9 nr. 3 og 5)

1. Ved regulering av vei skal det legges til rette for og avsettes areal til

opparbeidelse av gang- og sykkelvei. Barn og unge skal sikres trafikksikker skolevei.

2. Ved utbygging av nye boligområder skal det legges til rette for anlegg av fellesatkomster til kommunal eller fylkeskommunal samlevei eller hovedvei, med unntak av fylkesvei 283.
3. Opparbeidelse av gaterom og trafikkareal skal skje i tråd med den til enhver tid gjeldende kommunale norm.

§5.2 Overvannshåndtering og flomveier (jf. pbl § 11-9 nr. 3)

1. Ved plan- og byggesaksbehandlingen skal det sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon.
2. Overflatevann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent (gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier eller på annen måte utnyttes som ressurs) slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.
3. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.
4. Ved tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 a), d) og m) skal overflatevann håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på inntilliggende naboeiendommer ved eventuell endring av vannveier.

Retningslinje:
Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.

§5.3 Fjernvarme (jf. pbl § 11-9 nr. 3)

1. Ved etablering av nytt fjernvarmeanlegg skal hensyn til vegetasjon, gateutforming og parkanlegg dokumenteres.

§ 6 Rekkefølgekrav (jf. pbl § 11-9 nr. 4)

1. For nye byggetiltak må vei - og gateanlegg, parkering, vann og avløp, være opparbeidet før det kan gis tillatelse til tiltak. Uteoppholdsareal og lekeområder skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Dersom boliger tas i bruk mellom 1.10 og 1.5, skal arbeidene ferdigstilles så snart som mulig påfølgende sommer og ikke senere enn 1.7.
2. Kommunen kan gi tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), d) og m) på vilkår av at arbeidene for vei, vann og avløp som nevnt i plan- og bygningsloven § 18-1 blir utført før tiltaket ferdigstilles. Ved bygging kan kommunen kreve at det stilles sikkerhet for kostnadene ved ferdigstillelse.
3. Før tiltak på uregulerte områder for næringsbebyggelse og kombinert bebyggelses- og anleggsformål tilknyttet E134 på strekningen fra Nedre Eiker bru til planlagt kryss ved Strykåsen tillates tatt i bruk, må adkomst til overordnet veisystem, herunder nytt kryss på E134, være ferdigstilt.
4. Før utbygging av boligområdene U2 og U3 kan igangsettes skal ny hovedatkomst Åsen, vist med rød strek fra Solløs til krysset Orkidehøgda/Hagatjernveien være sikret opparbeidelse i samsvar med reguleringsplan for veistrekningen.

Utbygging av veistrekningen kan skje trinnvis.

§ 7 Rammebestemmelser og funksjonskrav

§7.1 Byggegrenser (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Følgende gjelder som føringer ved utarbeidelse av reguleringsplaner:

a) Det tillates ikke nybygg nærmere senterlinje enn 5 m for veier angitt som framtidig gang/sykkelvei.

2. Innenfor sentrumsavgrensningen gjelder følgende:

a) Det tillates ikke nybygg nærmere E134 enn 30 m fra senterlinje.

b) Det tillates ikke tiltak nærmere eksisterende sporanlegg enn 15 m fra senterlinje for ytterste spor.

§7.2 Byggegrenser langs vassdrag (jf. pbl §§ 11-9 nr. 5, pbl § 11-11 nr. 5)

1. Innenfor følgende byggegrenser tillates ikke bygge- og anleggstiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-4 og 20-5 med mindre annen avstand er fastsatt i reguleringsplan. Forbudet gjelder også landbruksveier og masseuttak tilknyttet landbruk.

Innenfor byggeområder:

a) Langs Drammenselva: 4 m fra formålsgrense mot grønnstruktur/LNF og ikke nærmere enn 20 m fra vannkant

b) Langs bekker: 20 m

Innenfor LNF-områder:

c) Langs Drammenselva: 50 m

d) Langs innsjøer og tjern: 100 m

e) Langs bekker innenfor markagrensa nord for Krokstadelva og Solbergelva: 75 m

f) Langs øvrige bekker: 50 m

2. Innenfor byggegrensene skal arealer ikke avdekkes eller overflatebehandles slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevann direkte til vassdraget.

3. Eksisterende vegetasjonsbelter innenfor byggegrensene skal bevares etter vannressursloven § 11. Nødvendig skjøtsel kan utføres, dersom det ikke kommer i konflikt med biologisk mangfold. Snauhogst er forbudt.

4. Byggegrensene kan fravikes gjennom regulering. I reguleringsplaner skal byggegrensene angitt over være førende.

5. Innenfor byggegrensene gjelder følgende for LNF-arealer:

a) Eksisterende fritidsbebyggelse og boligbebyggelse kan utvides etter bestemmelser i §§11.2 - §11.3. Utvidelse av eksisterende bebyggelse skal vende vekk fra vann/vassdrag.

b) Kommunen kan gi særskilt tillatelse til opparbeiding av gang- og sykkelveier, turstier og annen tilrettelegging for allmennheten i byggeforbudssonene langs vassdrag. Slike tiltak skal ta hensyn til kantvegetasjon, viktige forekomster og biotoper for verdifulle arter.

Retningslinjer:
Det bør vises varsomhet ved utøvelse av stedbunden næring innenfor angitte byggegrense. Det knytter seg ofte spesielle interesser til disse områdene, som biotop for planter- og dyreliv.

Tiltak som kan forstyrre og redusere det biologiske mangfoldet bør unngås.

§7.3 Leke areal (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Leke areal bør ha en størrelse og plassering som ivaretar intensjonene i Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge T-2/08.
2. Leke areal skal opparbeides som kravene nevnt i vedlegg 1 til bestemmelser og retningslinjer, tabell 1.
3. Lekearealer skal opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende statlige forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.
4. Gjennomsnittlig terrenghelling skal ikke være brattere enn 1:4. Dette gjelder ikke for akebakker.
5. Lekearealene skal ha en gunstig plassering i forhold til støy, sol og vind. Det skal ikke være skygge større deler av dagen. Dokumentasjon på anvendeligheten av arealet skal foreligge før byggetillatelse kan gis.
6. Kommunen kan samtykke i at det i stedet for lekeplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende m^2 lekeplass til kommunen, for bygging av offentlig lekeplass i gangavstand fra boligene som ivaretar intensjonene i Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge T-2/08. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde.

Retningslinjer:
Ved offentlig overtakelse skal det i overtakelsesavtale sikres skjøtselsplikt på min. 3 år.

Frikjøp av lekeplass er hovedsakelig ment å kunne vurderes innenfor sentrumsformål/sentrumsområdet som et mål i å oppnå fortetting med god kvalitet på lekeplasser.

Frikjøp av småbarnslekeplass er en løsning som kun kan vurderes unntaksvis der opparbeidelse på egen grunn medfører vanskelige eller uheldige løsninger.

Frikjøp av areal til nær- og grendelekeplass kan vurderes i de fleste tilfeller, slik at det legges til rette for bygging av større sentrale lekeplasser av høy kvalitet.

Frikjøpsordningen skal ikke tas i bruk før det er vedtatt rammer for bruk av fondet.

§7.4 Uteoppholdsareal (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Arealkrav per boenhet:

a) Småhus, eneboliger, to -, tre - og firemannsboliger, kjedehus, rekkehus og sekundærleiligheter:
MUA= min. 50 m^2.

b) Lavblokk, høyblokk og terrassert bebyggelse:
MUA = min. 20 m^2, hvorav min. 10 m^2 til privat uteoppholdsareal.

2. Delvis innglasset veranda/balkong og lignende regnes som uteoppholdsareal.
3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal.
4. Uteoppholdsarealene skal ha en gunstig plassering i forhold til støy, sol og vind. Det skal ikke være skygge større deler av dagen. Dokumentasjon på anvendeligheten av arealet skal foreligge før byggetillatelse kan gis.

§7.5 Skoler og idrettshaller (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Skoleanlegg og idrettshaller skal tilrettelegges som lokale møteplasser for kultur-, idretts- og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.

§7.6 Skilt- og reklame (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Fra det tidspunkt Nedre Eiker kommune har godkjent egen norm for skilt- og reklame skal denne legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

§7.7 Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Biloppstillingsplasser skal være som kravene nevnt i vedlegg 1 til bestemmelser og retningslinjer, tabell 2 og 3.
2. Oppstillingsplasser skal utformes i tråd med den til enhver tid gjeldende kommunale norm.
3. Parkeringsdekning skal opparbeides på egen grunn.
4. For byggverk med krav om universell utforming skal minst 5 % av plassene (minimum 1 plass totalt) være tilpasset forflytningshemmede. Kravet kan reduseres ved at utbygger dokumenterer redusert behov.
5. Parkeringsareal skal fysisk skilles fra tilstøtende trafikkareal.
6. For lav-/høyblokk og terrassert bebyggelse skal parkering anlegges i kjeller/under grunnplan, eller unntaksvis i bygg dersom særlige grunner taler for det. Kommunen kan vurdere unntak fra dette kravet for:

a) Byggeprosjekt som er forholdsvis lite og hvor hele p-krav kan løses på overflate.

b) Byggeprosjekt hvor store deler av tomta er bebygd og eksisterende bebyggelse gjør bygging av parkeringskjeller uhensiktsmessig.

7. I lav-/høyblokk og terrassert bebyggelse skal hver boenhet ha minst en tilhørende biloppstillingsplass. Oppstillingsplassen skal opparbeides og selges som en del av boenheten og skal følge boenheten ved et evt. videresalg. Øvrige biloppstillingsplasser skal være fellesareal.
8. For handel, næring og privat og offentlig tjenesteyting skal det avsettes tilstrekkelig lasteareal for vare- og lastebiler. Kravet kan reduseres mot at utbygger dokumenterer redusert behov.

Retningslinjer:
Innenfor sentrumsformål bør minimum 0,2 av biloppstillingsplassene pr. boenhet avsettes til gjesteparkering.

Parkeringsnormen kommer til anvendelse fra det tidspunkt den er godkjent av Nedre Eiker kommune.

§ 8 Miljøkvalitet, natur, landskap, grønnstruktur og estetikk

§8.1 Støy (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

1. Anbefalte støygrenser i tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/12 for behandling av støy i arealplanleggingen skal følges ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse.
2. Innenfor sentrumsavgrensingen, jfr. bestemmelsesgrense vist på plankart 1 og 2, kan det vurderes å tillate avvik fra støygrensene under forutsetning av at vilkår gitt i punkt 3.2.3 i retningslinje T-1442/12 blir oppfylt.
3. Søknad om støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg. Beplantning kan inngå som skjerming av støydempende tiltak.

§8.2 Miljø og energi (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

1. Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000 m^2 BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi for godkjenning av Nedre Eiker kommune.

   Retningslinje:
   Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.

§8.3 Tettstedsutforming, landskapstilpasning og estetikk (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

1. Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal lokaliseres slik at stier/snarveier og landskaps- og vegetasjonselementer sikres i arealplan. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom.
2. Grønnstruktur med korridorer skal sikres i arealplan. Det skal tas hensyn til overordnet grønnstruktur, spesielt hovedstier og tråkk til/fra marka og langs vassdrag.
3. Ved ny bebyggelse skal eksisterende terreng i størst mulig grad bevares, og vegetasjon skal tas hensyn til.
4. For tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 a), b), c) og i) innenfor sentrumsformål X og Y og for bygg og anlegg i byggeområder som er tilgengelige for allment bruk, skal det stilles særskilt høye krav til arkitektonisk og estetisk kvalitet.
5. Ved søknader om utbygging av næringsbebyggelse og kombinerte bebyggelses- og anleggsformål skal situasjonsplan tydelig vise skjermingsarealer og skjermingstiltak mot andre typer bebyggelse og mot vei. Det skal redegjøres for estetiske hensyn, universell utforming, arealbruk, trafikkareal, utelagringsplass med eventuell skjerming, beplantning, uteoppholdsarealer, natur og miljø m.v. Kommunen kan kreve opprydding i utvendige forhold før byggetillatelse gis (jf. pbl § 25-8).

   Retningslinjer:
   Verneverdig industribebyggelse bør i størst mulig grad bevares.

   Det bør etableres grønnstruktur på nye arealer for næringsbebyggelse og kombinerte bebyggelses- og anleggsformål, særlig i randsoner mot annet formål.

   Sammenhengende bygningsmiljø bør gis en helhetlig utførelse når det gjelder hovedform, farge og materialbruk.

§8.4 Kabler og ledninger (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Nye og større utvidelser av kabel- og ledningsanlegg i byggesoner skal legges i grunnen.

§8.5 Bevaring av bygninger og kulturmiljø (jf. pbl § 11-9 nr. 7)

1. Bygninger, anlegg og landskap som ligger innenfor områder som er registrert som nasjonalt verdifulle kulturlandskap eller er beskrevet i vernelisten i den til enhver tid gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, skal bevares og istandsettes etter antikvariske retningslinjer.
2. Den til enhver tid gjeldende kommunedelplan for kulturminner og

kulturmiljøer skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen fra det tidspunkt den er endelig vedtatt av Nedre Eiker kommune.

§8.6 Sikkerhet mot kvikkleireskred (jf. § 11-9 nr. 6)

1. Ved bygge-, anleggs- og konstruksjonstiltak/arbeid skal den til enhver tid gjeldende veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred fra Norges Vassdrags- og energidirektorat legges til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.

§8.7 Naturmiljø (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

1. All utfylling i tjern, elver og bekker er forbudt med mindre det blir gitt særskilt tillatelse.
2. Våtmarksarealer skal ikke dreneres eller fylles opp.
3. Bekker skal ikke lukkes med mindre annet følger av reguleringsplan.

§ 9 Bebyggelse og anlegg

§9.1 Boligbebyggelse (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Innenfor formålet boligbebyggelse, tillates det boliger med tilhørende anlegg. Utvidelse/ombygging av eksisterende næringsvirksomhet/ tjenesteyting kan kun tillates hvis det ikke medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene. Dagligvarehandel og barnehager i boligområder tillates etablert ved særskilt regulering.
2. Følgende presiseringer gjelder utenfor sentrumsavgrensningen:

a) Innenfor tomter med eksisterende boliger i uregulerte områder tillates det etablert inntil to boenheter i samme bygg.
b) På ubebygde tomter i uregulerte områder tillates etablering av én enebolig eller én enebolig med utleiedel/sekundærleilighet.
c) I områder merket "**U2**" skal det være variert boligbebyggelse. Alle boligfelter som bygges ut skal inneholde en andel tomter for eneboliger eller eneboliger med utleiedel/sekundærleilighet. Andelen fastsettes nærmere i reguleringsplan for det enkelte boligfeltet.
d) I områder merket "**U3**" skal det være variert boligbebyggelse.

3. Grad av utnyttelse:

a) I områdene merket "A" skal ikke grad av utnyttelse overstige 35 % BYA. Kommuneplanens arealdel overstyrer reguleringsbestemmelsene vedrørende grad av utnytting, med mindre annet er fastsatt i godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan, vedtatt etter 01.01.1999.
b) I regulerte områder merket "**B**" gjelder utnyttelsesgraden fastsatt i gjeldende reguleringsplan.
c) I uregulerte områder merket "**B**" skal ikke grad av utnytting overstige 40 % BYA.
d) I områder merket "**U1**" gjelder utnyttelsesgraden fastsatt i gjeldende reguleringsplan.
e) I områder merket "**U2**" skal grad av utnyttelse ikke overstige 35 % BYA.
f) I områder merket "**U3**" skal grad av utnyttelse fastsettes i reguleringsplan.

4. For boligområder skal grønn overflatefaktor (GOF) være minst 0,5.

5. Garasjer:

a) Garasjer skal utformes slik at de fremstår som underordnet og tilpasset hovedhusets form og utseende.

b) Når inn-/utkjøring skjer direkte mot vei, gang- og sykkelvei eller fortau, må avstanden fra garasje til vei være min. 5 m slik at det kan parkeres en bil foran garasjeporten.

c) Når inn-/utkjøring skjer parallelt med vei, gang- og sykkelvei eller fortau må avstanden fra garasje til vei være min. 2 m for snøopplag ved brøyting av veien.

Retningslinjer:
Innenfor sentrumsavgrensingen tillates økt arealutnyttelse for sammenhengende bebyggelse ved regulering.

Biloppstillingsplass skal tas med i BYA-beregning. Som standard regnes da 18 m^2 som tilstrekkelig per biloppstillingsplass. Dersom garasje ikke bygges samtidig med bolighuset må likevel fremtidig plassering være mulig.

Ved eventuell dispensasjon fra punkt ***Feil! Fant ikke referansekilden.****-2.b)b) skal det legges vekt på følgende forhold:*
- eksisterende boligstruktur/-type og tetthet i området,
- nåværende trafikksituasjon i området,
- tilgang til grøntarealer og lekeplasser,
- tilgjengelighet til kollektivtransport og anlegg for gående og syklende.

§9.2 Sentrumsformål (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6)

Krav til utforming av bebyggelse og omgivelseskvalitet:

1. Bygningens aktivitetsareal og hovedatkomster skal orienteres mot gate. Lukkede fasader mot tilliggende gater er ikke tillatt.
2. Det tillates ikke mer enn 30 % vindusfoliering, inklusiv delvis siktforhindrende foliering. Næringer som har krav om personvernhensyn unntas.
3. Bygg tillates oppført inntil eiendomsgrense.
4. Det tillates ikke oppføring av letthaller.
5. Det tillates etablering og utvidelse av kjøpesentra.
6. Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet innenfor områder for sentrumsformål. Ny bebyggelse skal bidra til et variert gatebilde gjennom sprang i lange fasader, innhakk, tilbaketrekninger i bygningsvolum og ved oppdeling av fasader ved hjelp av materialbruk.
7. Det tillates kun næringsvirksomhet som ikke medfører vesentlig sjenanse i form av lukt, støy og støv eller fare for omgivelsene.
8. Utbygger skal dokumentere virkningen på sol-/lysforhold i omkringliggende gater.
9. Boliger tillates på grunnplan/1. etasje dersom de enkelt kan gjøres om til forretnings-/næringsarealer dvs. minimum romhøyde på 3 m, høyde fra gulv i første etasje til gulv i andre etasje på minimum 4,5 m og at deler av konstruksjonen, som skillevegger o.l., lett kan rives. Kravene kan fravikes ved regulering av hele kvartal i sentrumsformål merket **"Y"** der boligformål er dominerende.
10. Sentrumsformål merket **"X"** på plankartet skal bebygges med minimum 70 % BYA. Det tillates bygg oppført i en høyde av 15 m (f.eks. 4 etasjer), med en tilbaketrukket toppetasje (mot gate) med maksimal høyde på gesims på 18 m og møne 20 m. Minimum byggehøyde skal være 3

m lavere enn maksimumshøyde for gesims. Grunnplanet/1. etasje skal være forbeholdt publikumsrettet aktivitet. Boliger tillates på grunnplan kun hvis de ikke er vendt mot gate. Ny bebyggelse skal ha grønne tak.

11. Sentrumsformål merket **"Y"** på plankartet skal bebygges med minimum 50 % BYA. Det tillates bygg oppført i en høyde av 12 m (f.eks. 3 etasjer), med en tilbaketrukket toppetasje (mot gate) med maksimal høyde på gesims på 15 m og møne 18 m. Minimum byggehøyde skal være 3 m lavere enn maksimumshøyde for gesims. Kravene til minimumshøyde kan reduseres til 9 m ved regulering av hele kvartal der boligformål er dominerende. Ved små utbedringer/utvidelser av eksisterende boliger som er bygd før 2007 gjelder ikke minimumsgrensene for BYA.

Retningslinjer:
Grønn overflatefaktor (GOF) bør være minst 0,6.

Til punkt 11): Planen skal ikke være til hinder for at eksisterende eldre boliger kan få en kvalitetsheving.

§9.3 Forretninger (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Innenfor areal merket **"D"** tillates dagligvarehandel og offentlig og privat tjenesteyting.
2. Innenfor areal merket **"P"** tillates forretninger for plasskrevende varer. Det tillates etablert bevertningssteder i tilknytning til forretningsarealene.

§9.4 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (jf. pbl § 11-10 nr. 3)

1. Innenfor byggeområdet tillates bygg med særskilt angitt offentlig eller privat tjenesteyting.
2. Areal skal bebygges med minimum 30 % BYA. Kravet kan fravikes for virksomheter som kan dokumentere at de har behov for store uteareal (f.eks. barnehager og skoler).

§9.5 Råstoffutvinning (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

Det kan ikke finne sted masseuttak før området inngår i godkjent reguleringsplan. Ferdig utvunnete masser kan tas ut uten reguleringsplan.

Retningslinjer:
Uttak skal skje i henhold til godkjent etappeplan/driftsplan. Hver etappe skal avsluttes og terrenget settes i stand slik det er forutsatt i arealplan.

§9.6 Næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Det tillates industri og håndverks- og lagervirksomheter, samt kontorer og administrasjonsbygg tilknyttet ovennevnte virksomheter.
2. Det tillates ikke nye handelsetableringer.
3. Forretningsvirksomhet tilknyttet egenproduksjon eller lignende tillates.

§9.7 Idrettsanlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

1. Innenfor området kan det etableres idrettsbaner og -haller med tilhørende nødvendige bygninger, anlegg og konstruksjoner, herunder parkeringsplasser.

2. Det tillates nødvendige bygninger, anlegg og konstruksjoner for teknisk infrastruktur, herunder flomvern og anlegg for overvannshåndtering.

§9.8 Andre typer bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor byggeområder for andre typer bebyggelse og anlegg tillates energi-, vann-, avløps- og øvrige kommunaltekniske anlegg.

§9.9 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – bolig/næring/tjenesteyting (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor formålet kombinert bebyggelse- og anleggsformål – bolig/næring/tjenesteyting merket "**S**" tillates etablering og utvidelse av håndverksvirksomhet og tjenesteyting. Det tillates mindre forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift. Tiltak på eksisterende boliger tillates. Etablering av nye boenheter skal avgjøres gjennom reguleringsplan.

§9.10 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – forretning/næring/ tjenesteyting (jf. §11-9 nr. 5)

1. Innenfor formålet kombinert bebyggelse- og anleggsformål – forretning /næring/tjenesteyting innenfor sentrumsavgrensningen tillates forretninger, industri, og håndverks- og lagervirksomheter samt kontorer og administrasjonsbygg tilknyttet ovennevnte virksomheter. I tillegg tillates offentlig og privat tjenesteyting og kjøpesentra.

§9.11 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – forretning/næring (jf. §11-9 nr. 5)

1. Innenfor formålet kombinert bebyggelse- og anleggsformål – forretning /næring merket "**M**" tillates industri, og håndverks- og lagervirksomheter, forretningsvirksomhet tilknyttet egenproduksjon eller lignende, handel med plasskrevende varer, arealkrevende handel samt kontorer og administrasjonsbygg tilknyttet ovennevnte virksomheter.

§9.12 Grav- og urnelunder (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Før nye områder kan tas i bruk til grav- og urnelunder, skal det foreligge en godkjent reguleringsplan.

§ 10 Grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

1. Områder avsatt til grønnstruktur skal utvikles og tilrettelegges for opplevelse, rekreasjon, møteplasser, lek og fysisk aktivitet for allmennheten.
2. Området skal skjøttes etter områdets karakter og funksjon.
3. Parkering tilpasset områdes bruk kan tillates.
4. Det tillates etablering av anlegg og konstruksjoner tilknyttet flomvern.
5. Det tillates nødvendige bygninger, anlegg og konstruksjoner for teknisk infrastruktur såfremt de ikke kommer i konflikt med barns lekeareal.

§ 11 Landbruks-, natur og friluftsformål (LNF)

§11.1 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (jf. pbl § 11-11 nr. 1)

1. Det tillates kun bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytting til stedbunden næring.
2. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygg.

§11.2 LNF– areal hvor eksisterende spredt boligbebyggelse er tillatt (jf. pbl § 11-11 nr. 2)

1. Påbygg/tilbygg/endring av eksisterende boligbebyggelse kan tillates, men etablering av nye enheter er ikke tillatt.
2. Grad av utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA eller 300 m^2 BYA.
3. For garasjestørrelse gjelder arealplanens § 9.1 nr. 5. Biloppstillingsplasser skal være som kravene nevnt i vedlegg 1 til bestemmelser og retningslinjer, tabell 2.
4. Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse tillates på samme vilkår som gitt i §11.33-7.

§11.3 LNF-areal hvor spredt fritidsbebyggelse er tillatt (jf. pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 2)

1. Tomtestørrelsen skal være maksimum 1000 m^2.
2. I områder merket **"G"** på arealkartet tillates etablering av én fritidsbolig på hver eksisterende eiendom.
3. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og naturpreget i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming.
4. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. I skrånende terreng skal skjæringer og fyllinger være tilnærmet lik.
5. Det tillates ikke gjerder rundt fritidsbebyggelse.
6. Nybygg og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan skje på følgende vilkår:

a) Bebygd areal (BYA), inkl. boder/anneks tillates inntil 80 m^2 ekskl. parkering/trafikkareal.
b) Markterrasse inntil 30 m^2 og inntil ½ m over bakken kan tillates.
c) Mønehøyden skal ikke overskride 4,8 m, mens mønehøyde på uthus/anneks ikke skal overskride 3,8 m.
d) Tiltak må ikke komme i konflikt med etablerte stier eller løyper. Det skal tas hensyn til biologisk mangfold og omkringliggende landskap.

7. Ytterkant av ubebygd del av tomt skal ikke privatiseres. Flaggstenger eller andre installasjoner tillates oppført i umiddelbar nærhet av hytta, maks. 5 m.

§ 12 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

§12.1 Småbåthavn (jf. §§ 11-9 nr. 1 og § 11-11 nr. 4)

I områdene avsatt til småbåthavn tillates brygger for småbåter.

§ 13 Bestemmelser til hensynssoner

§13.1 Hensynssone H110 - nedbørsfelt rundt drikkevann (jf. pbl § 11-8 bokstav a)

Tiltak skal behandles etter forskrift om vannforsyning og drikkevann (Drikkevannsforskriften), i tillegg til plan- og bygningsloven.

§13.2 Hensynssone H310–1-48 steinsprang (jf. pbl § 11-8 bokstav a)

I områder utsatt for steinsprang markert med "H310_1-48", se Plankart 3, kreves det i forbindelse med utarbeidelse av regulering og byggetiltak nærmere utredning/undersøkelse av fagkyndig person. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

§13.3 Hensynssone H310_-49-55 kvikkleire (jf. pbl § 11-8 bokstav a)

1. I kartlagte kvikkleireområder som kan være utsatt for ras eller utglidninger markert med "H310_49-55", se Plankart 3 og tabell 5 i vedlegg 1 til retningslinjer og bestemmelser, 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 i forhold til skredhendelser. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om byggetillatelse for bygge- og anleggstiltak, skal det sendes inn dokumentasjon fra geoteknisk ekspertise om sikringstiltak.
2. Før byggetillatelse kan gis for bygge- og anleggstiltak, 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.

Retningslinje:
I alle områder under marin grense og spesielt i tilknytning til faresonenes randområde kan kommunen kreve dokumentasjon på at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot skred og utglidninger i utbyggingsområdet og/eller andre områder.

§13.4 Hensynssone H320_1–70 overvannshåndtering, flomveier og erosjon (jf. § 11-8 bokstav a)

1. I områder som omfatter flomveier og erosjonsfare, markert "H_320_1-70", se Plankart 3, kreves det i forbindelse med utarbeidelse av nye reguleringsplaner nærmere utredning/undersøkelse med hensyn til overvannshåndtering. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.
2. Det tillates ikke nybygg med mindre hensikten med tiltaket er å forebygge erosjon eller forbedre overvannshåndteringen.

§13.5 Hensynssone H_320_1-125 – områder utsatt for flom fra sidevassdrag (jf. pbl § 11-8 bokstav a)

I områder utsatt for flom fra sidevassdrag, markert "H_320_1-125", se Plankart 3, kreves det i forbindelse med utarbeidelse av nye reguleringsplaner nærmere utredning/undersøkelse med hensyn til flomproblematikk. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

§13.6 Hensynssone H_320_126-217 – flom fra Drammenselva (jf. pbl § 11-8 bokstav a)

1. Bebyggelse i flomutsatte områder fra Drammenselva, markert "H_320_126-217", se Plankart 3, skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende "200-årsflommen", jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10). For flomutsatte arealer tillates det ikke nye bygg under kotehøyde angitt i tabell 4 i vedlegg til bestemmelser og retningslinjer. Tabellen tar utgangspunkt i beregnet 200-årsflom, jf. "NVEs Flomsonekart, 2005, prosjekt Drammen".
2. Garasjer, lagerskur, uthus og liknende skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende "20–årsflom", jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10). Se tabell 4 i vedlegg 1 til bestemmelser og retningslinjer om kotehøyder.

§13.7 Hensynssone H370_1-7– høyspent kraftlinje over 50 KV (jf. pbl § 11-8 bokstav a)

Ved søknad om søknadspliktige terrenginngrep i høyspentsonen må det foreligge uttalelse fra ledningseier.

§13.8 Hensynssone H570_1-29 bevaring kulturmiljø (jf. pbl § 11-8 bokstav c)

1. For tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 a), d) og m) skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning før vedtak om tillatelse til tiltak kan gis.
2. Tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850 skal sendes regional kulturminneforvaltning for uttale senest fire uker før søknaden avgjøres, jf. kml § 25.

6.1 Vedlegg 1 til bestemmelser og retningslinjer

Tabell 1:

Lekeareal for boligbebyggelse			
Type lekeareal	**Småbarnslekeplass**	**Nærlekeplass**	**Grendelekeplass**
Ant. Boenheter	4 - 40	41 - 150	151 - 400
Krav til utforming	• Forholdet mellom lengde og bredde bør ikke overstige 1:2. • Skal ha funksjon som sosial møteplass i nærområdet. • Lekeplassen skal forsynes med lekeapparater tilpasset målgruppen, slik som sandkasser, husker og øvrige småbarnsapparater, samt sittemuligheter for voksne. • Plasseringen skal skje innenfor planområdet, med mindre det foreligger en frikjøpsavtale jf. § 7.3 nr. 6.	• Lekeplassen skal ikke være mindre enn 10 m på det smaleste. • Naturlig terreng skal beholdes på min. 1/3 av arealet. • Kan tilrettelegges for skating, sykkel, e.l. • Lekeplassen skal forsynes med lekeapparater tilpasset målgruppen, samt husker og sittemuligheter.	• Minst 1 daa skal opparbeides med leke- og treningsstativer. • Skal være plass til ballspill og andre arealkrevende aktiviteter til alle årstider. • Det skal opparbeides utemøblering (bord, benker, grill og lignende).

Tabell 2:

Spesifisering av parkeringskrav for boliger				
Boligtype	**Oppstillingsplasser**			
	Sykkel	**Bil**		
	Alle områder	**X**	**Y**	**A, B, U og LNF – spredt boligbebyggelse**
< 30 m^2	1	1	1	1
< 55 m^2	1	1,5	1,5	2
55 - 100 m^2	2*	1,75	2	2
> 100 m^2	2*	2	2	2

Kravet for oppstillingsplasser gjelder pr. boenhet, og omfatter også besøksparkering. Eneboliger er unntatt kravene til sykkel.

* Disse kravene kan reduseres gjennom vedtak i kommunen. Utbygger må dokumentere evt. redusert behov.

Tabell 3:

Spesifisering av parkeringskrav for forretning, kontor, industri og lager, pr. 100 m2 bruksareal		
Arealkategori	**Oppstillingsplasser**	
	Sykkel	**Bil**
Kontor	3,*	2
Forretning	3*	2*
Kjøpesenter	3*	1,5*
Industri	1,5*	1,3
Lager	1*	1
Offentlig og privat tjenesteyting	3*	2*
Hotell/ overnatting	2*	1,5
Bevertning	3*	2*

*Disse kravene kan reduseres gjennom vedtak i kommunen. Utbygger må dokumentere evt. redusert behov.

Tabell 4:
Sikkerhetssoner – flomsikring for 200- årsflom:

Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.
20	3,5	29	4,5	47	5,1	63	5,2
21	3,7	33	4,5	48	5,1	65	5,3
22	3,8	34	4,5	50	5,1	68	5,3
23	3,8	35	4,4	53	5,2	70	5,3
24	3,8	36	4,7	54	5,2	74	5,3
25	3,9	37	4,7	56	5,1	76	5,3
26	4,0	38	4,9	59	5,2	78	5,4
27	4,4	44	5,0	60	5,2	80	5,4
28	4,4	46	5,0	62	5,2		

Sikkerhetssoner – flomsikring for 20- årsflom (gjelder for garasjer o.l– se § 7.1):

Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.	Profilnr.	M.o.h.
20	2,5	29	3,2	47	3,6	63	3,7
21	2,7	33	3,2	48	3,6	65	3,7
22	2,7	34	3,2	50	3,6	68	3,8
23	2,7	35	3,2	53	3,7	70	3,8
24	2,8	36	3,3	54	3,7	74	3,8
25	2,8	37	3,4	56	3,7	76	3,8
26	2,9	38	3,5	59	3,7	78	3,8
27	3,1	44	3,6	60	3,7	80	3,8
28	3,1	46	3,6	62	3,7		

Tabellene tar utgangspunkt i beregnet 20 og 200-års flom, jf. ”NVE: Flomsonekart 2/ 2005, prosjekt Drammen”. NVEs flomsonekart over 20 og 200-årsflom av 28.02.2005, eller sist oppdaterte utgave.

Forklaring: Minimumshøyden i mellomsonene regnes som skråplanet mellom disse høydene.

Tabell 5:
Skredfare- Kvikkleiresoner i Nedre Eiker, jf. NGIs rapport om "Program for økt sikkerhet mot leirskred. Evaluering av risiko for kvikkleireskred Nedre Eiker kommune" 02.06.05:

ID	Faressone	Skredfare-klasse	Skredkonse-kvensklasse	Skredrisiko-klasse
486	Korsgården	Høy	Meget alvorlig	5
487	Killingrud	Lav	Alvorlig	3
488	Ulverud	Lav	Meget alvorlig	3
489	Daler	Middels	Alvorlig	3
666	Vinnes	Lav	Alvorlig	2
667	Narverud	Lav	Alvorlig	3
668	Solbergelva	Lav	Alvorlig	3

Se NGIs konsekvenskart for Nedre Eiker kommune av 07.06.2005, eller sist oppdaterte utgave av NGIs konsekvenskart for Nedre Eiker kommune.

Forklaring:

Skredfareklasse er evaluert på grunnlag av topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier.

Skredkonsekvensklasse er basert på graden av menneskelig aktivitet i sonen; antall personer, bebyggelse, veier, toglinjer m.m.

Skredrisikoklasse er skredfareklasse ganget med skredkonsekvensklasse.

6.2 Vedlegg 2 til bestemmelser og retningslinjer

Hva er grønn overflatefaktor?

Grønn overflatefaktor (GOF) er en regnemodell som beskriver forholdet mellom økologisk effektiv overflate og totalt tomteareal. GOF er et arbeidsverktøy som skal sikre at miljømessige mål oppnås ved utbygging, ved at utbygger må kompensere for tap av grønne arealer og permeable flater.

$$GOF = \frac{Økologisk\ effektiv\ overflate}{Totalt\ tomteareal}$$

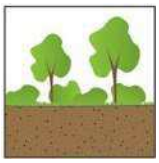
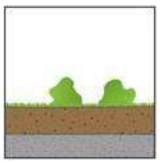
Modellen bygger på et poengsystem fra 0,0 til 1,0, der 1,0 er høyeste verdi. Tette, ugjennomtrengelige flater får laveste verdi. Vann, vegetasjon og permeable flater får høyeste verdi. Verdien på de ulike flatene, delt på det totale tomtearealet, gir den grønne overflatefaktoren.

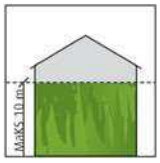
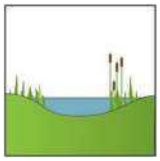
Alle potensielle grønne overflater, også vertikale overflater skal medregnes i den grønne overflatefaktoren.

Metoden tar høyde for vegetasjonsvolum, slik at arealer med trær og store busker får en høyere verdi enn rene gressarealer.

Beregningsgrunnlag

Delfaktorer for grønne flater

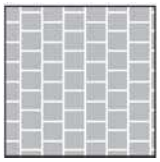
1,0		<u>Overflater med vegetasjon, forbundet med jord</u> Vegetasjon som vokser i jord og med kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet.
0,7		<u>Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord < 80 cm</u> Overflate med vegetasjon som vokser i jord, men som ikke har kontakt med jord under. Har mer enn 80 cm dybde med vekstjord. For eksempel grøntområde på et garasjeanlegg.
0,5		<u>Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord > 80 cm</u> Tilsvarende over, men med jordtykkelse mellom 20-80 cm.
0,7		<u>Grønne tak</u> Ekstensive og intensive grønne tak.

0,5		<u>Grønne vegger opp til en høyde på maks 10 meter</u> Overflaten regnes for den del av veggen, opp til maksimalt 10 meters høyde, som forventes å være dekket innen 5 år
1,0		<u>Åpent vann, dammer eller kanaler</u> Overflaten forventes å være under vann i minst 6 mnd pr år.

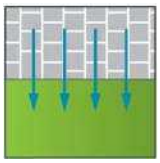
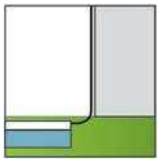
Tilleggsfaktorer for grønne flater

0,4		<u>Trær med stammeomfang 35 cm eller større</u> Faktoren regnes for en overflate på maksimalt 25 m^2 overflate/tre
0,2		<u>Solitærbusker / flerstammede trær høyere enn 3 m</u> Faktoren regnes for en overflate på maksimalt 5 m^2 overflate/tre.

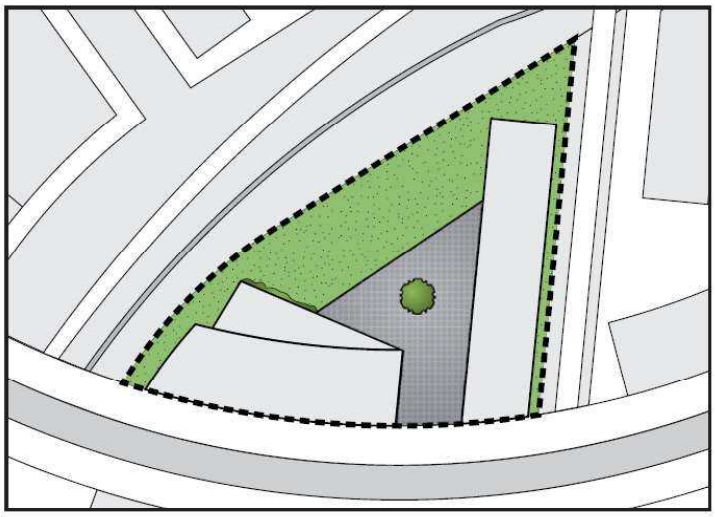
Delfaktorer for harde flater

0,0		<u>Forseglede overflater</u> Overflater som ikke er permeable for luft og vann, og som ikke har vekstmuligheter på overflaten. For eksempel betong, asfalt, og andre tette flater.
0,3		<u>Delvis forseglede overflater</u> Overflater som er permeable for luft og vann, men hvor det ikke kan vokse vegetasjon. For eksempel marktegl, beleggingstein med permeable fuger, brostein med permeable fuger og drenerende grusdekker.
0,5		<u>Semi-permeable overflater</u> Overflater med større permeabilitet enn over, som sørger for infiltrasjon og muliggjør plantedekke. For eksempel gressarmering av betong eller brostein.

Tilleggsfaktorer for harde flater

0,1		<u>Avrenning av tette flater til grøntområder</u> Tette overflater med avrenning til grønne, permeable områder for infiltrasjon. Faktoren beregnes for den overflaten som vannet renner av, men høyest det antall kvadratmeter som vegetasjonsflaten omfatter.
0,2		<u>Oppsamling og fordrøying av dagvann</u> Dagvann som samles i dam eller andre magasin. Vannet skal kunne hentes opp og brukes i hagen/husene. Tilleggsfaktoren gjelder tette flater og hardgjorte flater og under forutsetning av at magasinet/dammen rommer minst 20 l/m^2 avvannet flate

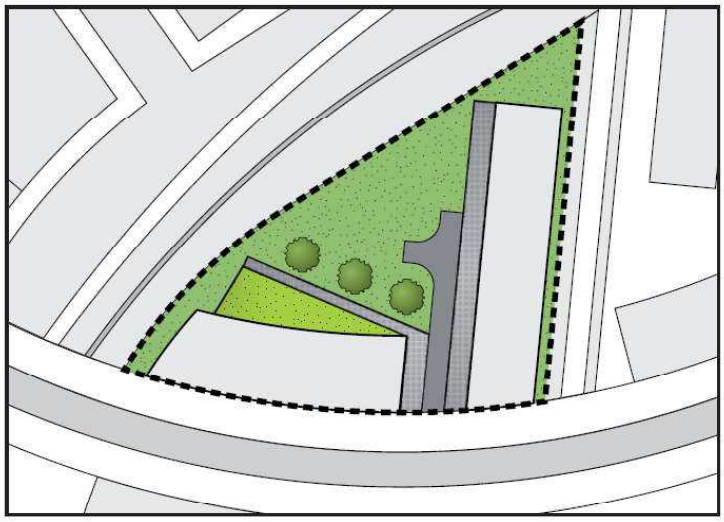
Eksempel 1



Totalt areal:	3220 m^2
Gressdekke:	1170 m^2
Grønn vegg:	3 x 15 m
Belegningsstein med permeable fuger:	600 m^2
Bebygd areal:	1439 m^2
Trær med stammeomfang større enn 35 cm:	1 stk
GOF	**0,45**

Delfaktorer		**Faktor**	**m^2**	**GOF-areal**
1	Overflater med vegetasjon, forbundet med jord	1;0	1170	1170
2	Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord < 80 cm	0,7	0	0
3	Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord > 80 cm	0,5	0	0
4	Grønne tak	0,7	0	0
5	Grønne vegger opp til en høyde på maks 10 meter	0,5	45	22,5
6	Åpent vann eller dammer eller kanaler	1,0	0	0
7	Forseglede overflater	0	1439	0
8	Delvis forseglede overflater	0,3	600	180
9	Semi-permeable overflater	0,5	0	0
Tillegg				
10	Trær med stammeomfang 35 cm eller større	1,0	25	25
11	Solitærbusker, flerstammede trær høyere enn 3 m	0,2	0	0
12	Slyng- og klatreplaner høyere enn 2 meter	0,2	0	0
13	Avrenning av tette flater	0,1	0	0
14	Oppsamling og fordrøying av dagvann	0,2	0	0
Økologisk effektiv overflate				**1455**
Totalt areal				**3220**
GOF				**0,45**

Eksempel 2



Totalt areal:	3220 m^2
Gressdekke:	1396 m^2
Grønt tak:	182 m^2
Belegningsstein med permeable fuger:	206 m^2
Asfalt:	177 m^2
Bebygd areal:	1257 m^2
Trær med stammeomfang større enn 35 cm:	3 stk
GOF	**0,52**

Delfaktorer		**Faktor**	m^2	**GOF-areal**
1	Overflater med vegetasjon, forbundet med jord	1,0	1396	1396
2	Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord < 80 cm	0,7	0	0
3	Overflater med vegetasjon, ikke forbundet med jord > 80 cm	0,5	0	0
4	Grønne tak	0,7	182	127,4
5	Grønne vegger opp til en høyde på maks 10 meter	0,5	0	0
6	Åpent vann eller dammer eller kanaler	1,0	0	0
7	Forseglede overflater	0	1434	0
8	Delvis forseglede overflater	0,3	206	61,8
9	Semi-permeable overflater	0,5	0	0
Tillegg				
10	Trær med stammeomfang 35 cm eller større	1,0	75	75
11	Solitærbusker, flerstammede trær høyere enn 3 m	0,2	0	0
12	Slyng- og klatreplaner høyere enn 2 meter	0,2	0	0
13	Avrenning av tette flater	0,1	0	0
14	Oppsamling og fordrøying av dagvann	0,2	0	0
Økologisk effektiv overflate				**1660,2**
Totalt areal				**3220**
GOF				**0,52**

7. Bruk av utbyggingsavtaler

Forutsetningsvedtak er en gyldighetsbetingelse for å inngå utbyggingsavtaler i Nedre Eiker kommune. Kommunestyret vedtok 17.desember 2014 nytt forutsetningsvedtak. Vedtaket erstatter tidligere forutsetningsvedtak fra 2006.

Det nye forutsetningsvedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 17-2 og består av følgende forutsetningsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler(UBA) i Nedre Eiker kommune:

Geografisk avgrensning:
UBA benyttes fortrinnsvis i de områder kommunen gjennom kommuneplanens arealdel, områdeplan eller detaljreguleringsplan har identifisert som prioriterte utbyggingsområder.

Avgrensning etter type tiltak:
Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg, herunder lekeplasser.

Boligpolitiske forhold:
Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen ønsker å stille krav om antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, nærmere krav til bygningers utforming og/eller fortrinnsrett til å kjøpe eller disponere en andel av boligene til særskilte formål eller brukergrupper.

Kostnadsdeling:
Utbyggerne innenfor et utbyggingsområde bærer selv alle utbyggingskostnadene med tilrettelegging av teknisk og blågrønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt. Kommunen kan bidra til infrastruktur som har stor betydning utenfor det enkelte prosjektet.

Foto: Torbjørn Tandberg © 2013/14



8. Andre virkemidler

I tillegg til bruk av utbyggingsavtaler kan det være aktuelt å bruke følgende virkemidler for å gjennomføre kommuneplanens arealstrategier:

8.1 Gjennomføringsavtaler - refusjon

Gjennomføringsavtaler er privatrettslige avtaler mellom private aktører/utbyggere og Nedre Eiker kommune. Slike avtaler kan være aktuelle for å opparbeide kommunal infrastruktur med hjemmel i plan- og bygningsloven kapittel 18.

Ved bruk av gjennomføringsavtaler kan private aktører/utbyggere kreve refusjon fra Nedre Eiker kommune i forhold investeringer som er foretatt.

8.2 Utviklingsavtaler - intensjonsavtaler

Utviklingsavtaler eller intensjonsavtaler er aktuelt der en ønsker å utvikle ett eller flere geografiske områder gjennom samarbeid. De vanligste samarbeidspartnerne er nabokommuner, fylkeskommunen, fylkesmannen, sektormyndigheter og private utbyggere.

8.3 Midlertidig forbud mot tiltak

Midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 13 er aktuelt å benytte der det er behov for å endre deler av en gjeldende reguleringsplan eller utarbeide en ny reguleringsplan for å gjennomføre arealstrategiene i kommuneplanens arealdel.

8.4 Erverv og salg av eiendommer

For å sikre sammenhengende grønnstruktur, arealer til offentlige formål og andre samfunnsbehov kan det være aktuelt å erverve og/eller selge eiendom. Der det er hensiktsmessig kan makeskifte og ekspropriasjon med erstatning etter skjønn vurderes.

Erstatningsutmåling etter skjønn skal skje etter salgsverdi, bruksverdi eller gjenkjøpsverdi. Det er den høyeste verdien av disse tre som skal legges til grunn.

9. Forholdet til gjeldende planer

Nedre Eikers Miljøplan vedtatt 3.april 2013 og gjeldende reguleringsplaner som er videreført danner grunnlag for arealbruken i kommuneplanens arealdel.

Nedenfor gis en oversikt over reguleringsplaner som er videreført og har juridisk virkning.

PLAN-ID	PLANNAVN	IKRAFT. DATO
19670003	KR 10,Stenseth skog	19671012
19730002	KR 14, Bommenfeltet	19730223
19740003	SO 18, En del av Solbergs spinderis eiendom	19740809
19750001	MJ 11, Åsen	19750818
19750004	KR 16, Gangvei Stenseth - Eknesjordet	19751218
19770004	SO 19, Vinneskrysset	19770121
19780003	MJ 15, Nedre Krok	19781123
19780004	KR 17, Bommen Felt G og H	19780529
19780005	KR 15.05, Stenseth terrasse, delfelt 3a2	19781108
19790001	MJ 11.01, Åsen; GBNr 18/65, 172, 109 og 204	19790523
19790003	SO 21, Området Hallingstadvn - Batterivn	19790129
19800001	MJ 11.03; ÅSEN; FELT G - NORD	19801105
19800002	MJ 17, Åsen; Felt G (overlapping) Endr. av MJ 11	19800509
19800003	MJ 21, Korsgården; del av GBNr 16/9	19800609
19800006	SO 25, del av Solbergmoen	19800208
19800010	KR 21.02, GBNr 30/13 med mve.	19801210
19810001	MJ 14, Solløs	19810407
19810002	MJ 11.09: Åsen, del av GBNR 18/87 og 18/218, grensejustering	19811015
19820002	MJ 11.06, Åsen; Hestmyrveien - Øst	19820428
19820003	MJ 25, Ny E76, Mjøndalsbekken - Evja	19820629
19820007	KR 23, Bruforbindelse Mjøndalen- Krokstadelva	19820628
19830001	MJ 11.07, Åsen - del av felt H og del av GBNr 18/151, 152	19830907
19830003	MJ 31, trasè fpr gangvei; korvaldvn- Bråtavn	19831004
19840001	MJ 19, Rygh gravlund	19840822
19840002	MJ 22, Området Stadion - Vassenga	19840109
19840003	MJ 26, Opheimjordet, del av GBNr 16/10, 23 m.fl	19840730
19840004	MJ 28, Del av Viken søndre GBNr 14/22 m.fl	19840508
19840006	SO 27, Inor og Aaserud industriområde	19840430
19840009	SO 18.09; Solbergåsen III, parkeringsplass på deler av GBnr 45/1296	19840815
19850001	Mj 33; Rygh mellom, GBNr 10/1 m.fl	19850522

19850002	MJ 34, Rygh øvre, GBNr 14/5 og ny adkosmt til Rygh Gravlund	19851120
19850003	MJ 23, Åsen skoleidrettsområde	19850327
19850004	MJ 14.01, Solløs (Kryssomr. Solløsgt - Skoglygt)	19850619
19850005	MJ 25 A, Rosendal skole	19850424
19850006	ST 12, Nye E76, Evja - Øvre Eiker grense (Rv11)	19850220
19850007	ST 12.01, Området Kilen - Samuelsvn	19851218
19850010	SO 15.01, Parkeringsplass Solberg barnehage	19850918
19860001	MJ 11.08, Åsen felt J	19860122
19860002	MJ 11.12, Åsen felt E2 (Kløversvn, Tiriltunga)	19860430
19860003	MJ 24, del av Krok	19860122
19870001	MJ 11.10, Åsen Felt BC (BekkemoenLinneaveien)	19870617
19870004	KR 15.16 Stenseth terrasse: delfelt 1 D	19870624
19870005	KR 05.04.01 Eknes Nordre del av GBNR. 39/1	19870624
19880002	KR 15.18, Stenseth terrasse, Delfelt 1E	19880511
19880004	SO 09, Eiendommene GBNr 45/270 og 45/22	19880113
19880005	SO 10.08, Solbergelva sykehjem, GBNr 45/692	19880914
19880007	KR 30, Steinbrudd	19881019
19890001	MJ 29, Granlia GBNr 18/4 og 18/93	19891018
19890003	MJ 27, Omr Rypejordet-Vinkelgt. GBNr 16/3	19890215
19890005	ST 13, Steinberg vest 1	19910104
19890006	SO 32, Solbergelva vest	19890419
19890008	SO 33, Ollenga Nord	19890524
19890009	KR 24, Gosen - Langeløkka	19890215
19890011	SO 18.07 Omgjøring av tomt til boliger (Gbnr: 45/530, 387, 298 og 549)	19890628
19890012	MJ27.02; Omr Rypejordet - Vinkelgata GBNr 16/3	19881123
19890013	MJ 29.02; Mve av Granlia GBNr 18/4 og 18/93	19891122
19900001	MJ 04.01, Miletjern	19901121
19900003	MJ 49; Drammensveien 70; gbnr. 10/140	19900919
19900005	SO 18.08 Omreg. av privat fellesareal til boligformål, Gbnr.: 45/55	19900221
19900006	KR24.04 Gosen -Langløkka, del.plan omr. B7 og deler av omr. B5	20090620
19900007	MJ 39.01, Åsen trinn ||	19900919
19910002	KR 27, Mikkelsåsen- St.hansberget	19910828
19910003	KR 26, Langrand - Krokstadveien, med endr av 05.12.1996	19910828
19910004	KR 28, Krokstadjordet	19910828
19910005	KR 29, Enga - Rundtom	19910828
19910009	YT 02, Gangvei Ytterkollen	19910320
19920001	MJ 05, Mile fyllplass	19920819

19920003	SO 38, Kabelferje Langesøy - Bekkevolden	19920318
19920005	KR 31, Nedre Eiker kirkegård	19920520
19920006	KR 24.03, Omreg. av bebyggelse "Tyristubben" Langløkka BK4	19920219
19920007	KR 25.01.01; (KR 25 C) Del av gbnr 36/2, "Flisa"	19920219
19920009	MJ 40.01, Veiakroken GBNr 23/319	19920603
19930001	MJ 35, Ryghkollen	19931020
19930003	ST 13.01, Eiendommen GBNr 30/41 Steinberg	19930217
19930004	SO 37, Solbergkollen GBNr 45/1 m.fl	19920130
19930005	SO 37.01, Solbergkollen GBNr 45/1 m.fl	19931117
19930006	KR 24.02, Felt BK5, Smørbukken	19931117
19940001	SO 10.09; Hellebekkveien, Vinnes, gbnr.:49/56	19940504
19940002	SO 27.01, Området Aaserud - Øst	19940817
19950001	MJ 25.03, Kryss RV11, Mjøndalen industriområde	19950615
19950002	YT 01, RV 11 Mjøndalen - Drammen	19951115
19960001	MJ 27.01, Endring av eiend. GBNr 16/3	19961107
19960002	MJ 37, Området Strandveien - Øst (med grensejustering)	19911120
19960003	KR 15.13, Sentrum Stenseth terrasse omr. skole - forretning	19961016
19960005	KR 24.01, Langløkka nord- boligomr. ved Nordlysveien	19961211
19960006	KR 26.01, Lifa	19961016
19970004	MJ 36, Badeplass Dalevika Hagatjern	19970514
19970005	KR 15.18.01; Stenseth terrasse; endr. Av del av bebyg.pl. for felt E1 - felt DFG1	19970402
19970006	SO 39, Spinneriet, del av Gbnr 45/1 (spinnerisletta)	19971001
19970009	KR 33, Bekkebo, "DOB- garasjen" (endr. KR 21)	19970919
19970012	KR 29.02; MVE av reg.plan for Enga- Rundtom	19970415
19980001	MJ 02, Mjøndalen industriområde, GBNr 10/142	19980513
19980004	KR 36, Skogly - Prestebråtan	19980513
19980009	MJ 50, Ryghkollen, massetak Syd	20030305
19980010	MJ 42, Papyrusveien GBNr 8/5	19980415
19980011	KR 24.01.01; Langeløkka nord-endr. av veisystem i utbygg.trinn 3	19980617
19980012	KR 24.01.02; Langløkka nord - friområde Soria Moria	19980415
19980013	SO 21.01 Ny atkomst til GBNr. 45/85 fra Hallingstadveien	19980415
19980014	MJ 11.10.02; Mve av reg.plan for Åsen, Felt B/C	19980706
19990001	MJ 11.10.01, Åsen Barnehage, endring av endr. Reg. plan for Åsen	19990818
19990002	MJ 22.01, Vassenga idr.park omr. vest	19991013
19990005	ST 17, Havna GBNr 33/3	19991110
19990006	ST 19, Nersettervn GBNr 29/12	19991110
19990008	SO 41, Killingrud ungdomsskole	19990818

19990014	MJ 32.02; Endr av beby.plan Bakkefeltet, del 1, i Mjøndalen	19990310
19990015	SO 42, del av GBNr 48/8 Vinnes Nordre	19990915
20000002	ST 12.02, Nedre Skistadvei, GBNr 29/176 m.fl	20000816
20000003	ST 18, Tangen	20000816
20000004	YT 03, Daler kryssningsspor	20000412
20000005	YT04, Nøland gartneri	20041201
20000008	SO 44, Evjen, Gbnr. 43/5	20060820
20000009	SO49, Solbergsenteret	20060820
20000010	KR 25.02, Wollhjørnet	20000816
20000011	MJ 25.01.01, GS vei ved Drammenselva langs E 134	20010214
20000012	MJ 44.01.01: Eplehagan	20011031
20010001	ST 12.03, Nedbergveien 4, GBNr 29/5	20010321
20010002	MJ 44.01, Eplehagan	20011031
20010006	ST 20; Tunveien GBNR 33/18	20070821
20010007	SO 43; Solbergveien del av GBNr 45/1	20080402
20010008	MJ 15.02, Krokstien GBNr 23/6	20040421
20010009	KR 21.08, Stenbergkroken, del av 36/1	20040818
20010010	MJ 35.01; Reg.plan Gevelt grustak, betongblandestasjon	20050525
20010011	MJ 25.03.01, AS Norske Shell, Bensinstasjon GBNr 8/162	20011010
20010012	KR 15.10B.02, Plutobakken, oppstillingsplass for renovasjonsbeholdere	20010214
20020001	SO 35: Spinneribråtan	20020109
20020003	MJ 32.03; Øvre Bakkefeltet – delfelt B2	20090128
20020007	KR 24.07; Nedre Gosen (Fjerne veg M. Løvstad)	20040421
20020010	SO 28.02; Gbnr. 48/94, m.fl., reg.endr.	20031029
20020011	SO32.03; Solbergelva vest, Vei 3, ny trasè adkomst til Spinneribråtan boligfelt	20020925
20030001	KR 22.01 Årbogen, Omlegging av Ulevannsveien	20040922
20030004	MJ 54: Reguleringsplan for Portåsen golfbane	20080227
20030005	SO 48; Ulverudgata, Solbergelva	20040922
20030009	SO 46; Gamle Vinnesgate, GBNr 50/21	20030514
20030010	KR 24.01.03; Langløkka nord - Felt B10	20030730
20030011	KR 25.02.01, WOLLHJØRNET, endring av KR 25.02	20031007
20040001	KR 25.05 Bruveien, GBNr 30/174	20050209
20040007	KR 25.06; Tråkka (Bjørn Myhre sport as) gbnr 37/3, 37/133 m.fl	20080507
20040011	KR 21.09, Reg.plan for Krokstadbekken - Brekke	20050223
20040014	MJ 55, Nordre Viken, Gbnr: 15/1	20100414
20040015	KR 25.07; Kjerraten 4 – 10 (tidligere kalt Sparebanken Øst, Tråkka)	20100127

20050001	ST 21 Reg.plan for Gbnr. 33/0034, Tømmerveien, Steinberg	20100127
20050002	MJ 36.01, Badeplass Dalevika - Hagatjern	20050222
20050005	SO 52, Adkomst Åserud Næringsområde	20060614
20050006	MJ 02.02 Industriområde 2- adkomst Orkidéhøgda	20050609
20050013	MJ 05.01, Mile fyllplass - gangvei langs Sagaveien	20050812
20050016	MJ 20.07.01; Maskinstasjonstomta (Kalkovntomta)	20060614
20050018	KR 29.01, Enga-Rundtom	20060210
20050019	MJ 46.01, Reg.plan for Bråta bo og aktivitetssenter mve, hovedplan	20050712
20050021	SO 33.01: REG.PLAN FOR OLLENGA (INKL MYRABAKKEN)	20080827
20050027	MJ 20.11, Reg.plan for Arbeidergata 17	20100519
20060002	MJ 57, Veiatun, gbnr. 23/70 og del av 23/1	20090401
20060003	MJ 47.01.01 Gbnr. 19/04, Sikoriveien	20060707
20060008	SO 56 Gamle riksvei 127, Solbergelva (Shell)	20100127
20070001	KR 21.10 Stenberghaugen barnehage, del av gbnr.: 36/1	20070613
20070003	KR 41, Krokstad senterområde	20110831
20070004	MJ 11.16.01; Hestmyra II GBNR 8/177 m.fl.	20070925
20070005	SO 58; Solbergmoen barnehage	20080402
20070006	SO 40.01; Vinnes Lille, Gbnr. 49/7 m.fl.	20100311
20070007	ST, Trollhullet, Steinberg (Loe)	20130515
20070011	MJ 26.02; Mve av reg.plan for Opheimjordet, GBNr 16/3 m.fl,	20080926
20070013	MJ 22,02, Mjøndalen stadion	20100414
20070014	MJ 23.01; Reg.plan for Åsen skoleidrettsområde GBNR 18/53	19890125
20070015	MJ 45.01; MVE av Drammensveien GBNR 08/0252, 253 og 254	20080514
20080001	SO 59, Hovedadkomst Øvre Solbergelva	20101215
20080002	KR 42; Del av rv 283, Mjøndalsbrua - Bruveien	20110831
20080005	MJ; Storgata 3 og Nedre Torggate 14 kvartalene	20110831
20080010	MJ 02.04, Gang- og sykkelvei: Orkidehøgda – Fjerdingen	20100127
20080012	Reguleringsplan for Fevang, Gamle Riksvei 162 m.fl	20141119
20080013	Temte gård	20120926
20080014	Hovedadkomst Åsen	20150119
20090002	Mj 20.12; Reguleringsplan for Munkhaughjørnet	20110928
20090005	SO; Regplan for Vinneslia Nedre	20130123
20090006	KR 23.02, Regplan for Gamle Riksvei 196 A og B	20100127
20090010	KR 05.05.01.01, mve av reguleringsplan for Eknes, Gbnr. 39/1 og 40/4	20090512
20090011	KR 05.07.01, Mve av regplan for Gamle Riksvei 228 (Spar dagligvare)	20090520
20090012	SO; Reguleringsplan Granittlia gbnr 46/1	20120125

20090013	MJ; Reguleringsplan for Gang- og sykkelveg Ytterkollen	20120411
20100004	KR; Detaljregulering Møllenhofveien 23	20121031
20100005	Detaljregulering for Nerdamsveien	20130403
20110005	KR, Fv 283, Krokstad senter-Øvre eiker, grense, merket sperrefelt/midtmarkering	20120515
20110006	Detaljplan for Storgata 2, 4, 6 m.fl Mjøndalen	20120411
20110007	MJ; Strandveien vest	20150128
20110008	SO; Detaljplan for Batteriveien, gbnr. 45/1608	20121031
20110012	SO; Teglverksveien 3, 47/1	20121031
20110014	SO; Solbergelva Barnehage; gbnr 48/164 m.fl	20140903
20110015	Detaljregulering. SO Tunvollveien 11	20140129
20120006	Reguleringsplan for stadionkvartalet	20130619
20120003	Detaljregulering, MJ E134, Mjøndalen- Øvre Eiker grense, midtdeler	20141008
20130003	Detaljregulerings Krokstad sykehjem	20141119
20130005	Detaljregulering for Steinberg stasjonskvartal	20141217

10. Reguleringsplaner som oppheves

Kommuneplanens arealdel skal følge opp føringer som er vedtatt i planstrategien, planprogrammet og kommuneplanens samfunnsdel.

Dette har medført at det har vært behov for å gjennomgå samtlige gjeldende reguleringsplaner i kommunen. Resultatet av gjennomgangen har ført til opphevelse av 30 reguleringsplaner. En oversikt over hvilke reguleringsplaner som oppheves følger nedenfor.

PLAN-ID	PLANNAVN	IKRAFT. DATO
19690002	KR 12, Krokstadelva ungdomsskole (Eknes U)	19690822
19730001	MJ 10, Åkerbråtan	19730314
19780002	MJ 13, Hatten	19780303
19780006	MJ 13.01: Hatten, tillegg til GBNR 23/250	19781108
19790004	KR 21, Krokstadbekken -Brekke	19791228
19790006	SO 18.05, Deling av eiendom Hovlandhagen, GBNr 45/1016	19791107
19800008	KR 21.01, trasè for sandstranda over GBNr 30/139	19800513
19800009	KR 21.01 A, Del av eiendommen GBNr 30/139	19800827
19820009	MJ 23.02; Mve av reg.plan for Åsen Skoleidrettsområde	19820811
19830001	MJ 11.07; Åsen del av felt H og del av gbnr. 18151/152	19830907
19830004	MJ 30, Heimen, GBNr 14/108 m.fl	19830412
19840007	KR 21.05, Schreiner Fleischers eiendom	19841114
19860005	KR 05.04, Eknes Nordre, del av GBNr 39/1 (Ole J Eknes)	19860423
19880003	SO 34, Bentsenjordet, GBNr 50/2 Buskerudveien	19880309
19880006	KR 21.06, Eiendommen GBNr 30/140	19880413
19890004	MJ 20.01, Korvaldsaga	19890920
19910001	SO 34.01, Beby.plan for Bentsenjordet	19911016
19910008	KR 12.01, tomt for boligfellesskap for psykisk utviklingshemmede	19910423
19920002	MJ 20.02, Arbeidergata 31-33 m.fl	19920401
19920008	MJ 20.08, Omregulering av gbnr. 15/219 og 15/119	19920603
19930002	MJ 20.03, Drammensveien 2 GBNr 15/104	19930203
19930007	KR 25.01.02; Flisa øst, del av gbnr. 36/2	19931201
19960007	MJ 20.06, Vikkollvn 1, GBNr 15/207	19960417
19960008	MJ 30.02: Del av HEIMEN, gr.just. GBNR 14/382 og 14/383	19960919
19970003	MJ30.03, Del av HEIMEN, gr. Just GBNR: 14/382 og 14/381	19970304
19970008	KR 21.07, Parsell av GBNr 36/1, omgjøring til boligformål	19971112

PLAN-ID	PLANNAVN	IKRAFT. DATO
19970010	KR 24.06 Omregulering-tilleggsareal til gbnr. 40/151, Eventyrveien 26	19971105
19970013	MJ 04.01.01; Mve av regplan for Miletjern	19970916
19980002	MJ 20.04, Industrigaten 1 og 3, GBNr 14/176,179	19980610
20020009	KR 21.4.01, Krokstad cellulose, Gbnr.: 36/125 “Kokeriet!	20040211
20040008	KR 15.01.01 - Stenseth terrasse, delfelt 6 (Mve)	20040923

Nedre Eiker kommune

Besøksadresse:

Gamle Rådhusgata 2

3050 Mjøndalen

Postadresse:

Postboks 399

3051 Mjøndalen

e-post:

post@nedre-eiker.kommune.no

Telefon: 32 23 25 00

www.nedre-eiker.kommune.no

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**215**	**203**	**0**	**1**	Meierigata 1, 3050 MJØNDALEN Parkveien 6, 3050 MJØNDALEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Flomfare	Kommuneplan (7.10.2015)	1639,88m^2
forhold som skal avklares og belyses	Kommuneplan (7.10.2015)	1639,88m^2
Grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplan (7.10.2015)	0,5m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplan (7.10.2015)	1639,39m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 062520130008	Områderegulering for Mjøndalen sentrum (19.6.2019)	antall boliger, boligstørrelse, tilgjengelighet, mm	1349,55m^2
	3301 062520130008	Områderegulering for Mjøndalen sentrum (19.6.2019)	Fortau	4,8m^2
	3301 062520130008	Områderegulering for Mjøndalen sentrum (19.6.2019)	Gul sone iht. T-1442	1544,22m^2
	3301 062520130008	Områderegulering for Mjøndalen sentrum (19.6.2019)	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer ('Sykkelanlegg/-felt kombinert med fortau')	31,91m^2
	3301 062520130008	Områderegulering for Mjøndalen sentrum (19.6.2019)	Sentrumsformål	1603,17m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
062519780003	MJ 15, Nedre Krok (23.11.1978)
062519780006	MJ 13.01; Hatten, endring av reg.plan for Hattenomr, tillegg til eiendommer 23250 (8.11.1978)

062519810001	MJ 14, Solløs (7.4.1981)
062519820003	MJ 25 Ny E76, Mjøndalsbekken - Evja (29.6.1982)
062519840002	MJ 22 Området stadion - Vassenga (9.1.1984)
062519850005	MJ 25 A, Rosendal skole (24.4.1985)
062519860003	MJ 24 Del av Krok (22.1.1986)
062519950001	MJ 25.03, Kryss RV11 - Mjøndalen industriområde (15.6.1995)
062519960002	MJ 37 Området strandveien- øst (med grensejustering) (20.11.1991)
062519990002	MJ 22.01 Vassenga idr.park omr. vest (13.10.1999)
062520000011	MJ 25.01.01 GS vei, ved Drammenselva lans E134 (14.2.2001)
062520010008	MJ 15.02 Krokstien, GBNR 236 (21.4.2004)
062520010011	MJ 25.03.01, AS Norske Shell Bensinstasjon, GBNr 8162 (10.10.2001)
062520050016	MJ 20.07.01; Regplan for Maskinstasjonstomta (14.6.2006)
062520050027	MJ 20.11; Reg.plan for Arbeidergata 17 (tidligere kalt ParkveienArbeidergata) (19.5.2010)
062520080005	MJ; Storgata 3 og Nedre Torggate 14 kvartalene (31.8.2011)
062520080010	Mj 04.02; Reguleringsplan for Gang- og sykkelveg: Orkidehøgda-Fjerdingen (27.1.2010)
062520090002	Mj 20.12; Reguleringsplan for Munkhaughjørnet (31.8.2011)
062520090003	Detaljregulering for Betelkvartalet (11.5.2016)
062520090008	Flomsikring Mjøndalen (25.4.2018)
062520110006	Detaljplan for Storgata 2, 4, 6 m.fl Mjøndalen (11.4.2012)
062520120003	Detaljregulering, MJ E134, Mjøndalen- Øvre Eiker grense, midtdeler (22.5.2014)
062520130002	Detaljregulering for Strandveien 7-11 (13.12.2017)
062520170002	Stadionkvartalet (26.9.2018)

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**215**	**203**	**0**	**1**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300951930	0	Midlertidig brukstillatelse	Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting	5470	1620	1230	6700

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6623903.66 Øst: 556838.83 System: EPSG:25832	Nei	39			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	21.10.2021	22.10.2021
EB-Endre bygningsdata	22.10.2021	22.10.2021
IG-Igangsettingstillatelse	15.06.2022	16.06.2022
EB-Endre bygningsdata	30.08.2022	30.08.2022
EB-Endre bygningsdata	14.11.2022	14.11.2022
EB-Endre bygningsdata	24.03.2023	24.03.2023
EB-Endre bygningsdata	20.10.2023	20.10.2023
MB-Midlertidig brukstillatelse	15.01.2024	16.01.2024

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	59	2	Kjøkken	1	1	Meierigata 1	215	203	0	1

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	86	3	Kjøkken	1	2	Meierigata 1	215	203	0	1

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr

H0203	Bolig	81	3	Kjøkken	1	2	Meierigata 1	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0204	Bolig	102	4	Kjøkken	2	2	Meierigata 1	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0205	Bolig	116	4	Kjøkken	2	2	Meierigata 1	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	59	2	Kjøkken	1	1	Meierigata 1	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	86	3	Kjøkken	1	2	Meierigata 1	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0303	Bolig	81	3	Kjøkken	1	2	Meierigata 1	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0304	Bolig	102	4	Kjøkken	2	2	Meierigata 1	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0305	Bolig	116	4	Kjøkken	2	2	Meierigata 1	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	59	2	Kjøkken	1	1	Meierigata 1	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	86	3	Kjøkken	1	2	Meierigata 1	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0403	Bolig	81	3	Kjøkken	1	2	Meierigata 1	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0404	Bolig	102	4	Kjøkken	2	2	Meierigata 1	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0405	Bolig	116	4	Kjøkken	2	2	Meierigata 1	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0501	Bolig	109	3	Kjøkken	2	3	Meierigata 1	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0502	Bolig	99	3	Kjøkken	2	3	Meierigata 1	215	203	0	1

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0503	Bolig	81	3	Kjøkken	1	2	Meierigata 1	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	116	4	Kjøkken	2	2	Parkveien 6	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	Parkveien 6	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	43	2	Kjøkken	1	1	Parkveien 6	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0204	Bolig	43	2	Kjøkken	1	1	Parkveien 6	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0205	Bolig	100	3	Kjøkken	2	2	Parkveien 6	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0206	Bolig	65	2	Kjøkken	1	1	Parkveien 6	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	116	4	Kjøkken	2	2	Parkveien 6	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	Parkveien 6	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0303	Bolig	43	2	Kjøkken	1	1	Parkveien 6	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0304	Bolig	43	2	Kjøkken	1	1	Parkveien 6	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0305	Bolig	100	3	Kjøkken	2	2	Parkveien 6	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0306	Bolig	65	2	Kjøkken	1	1	Parkveien 6	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	116	4	Kjøkken	2	2	Parkveien 6	215	203	0	1
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	Parkveien 6	215	203	0	1

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0403	Bolig	43	2	Kjøkken	1	1	Parkveien 6	215	203	0	1

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0404	Bolig	43	2	Kjøkken	1	1	Parkveien 6	215	203	0	1

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0405	Bolig	100	3	Kjøkken	2	2	Parkveien 6	215	203	0	1

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0406	Bolig	65	2	Kjøkken	1	1	Parkveien 6	215	203	0	1

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0501	Bolig	81	3	Kjøkken	1	2	Parkveien 6	215	203	0	1

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0502	Bolig	95	3	Kjøkken	1	2	Parkveien 6	215	203	0	1

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0503	Bolig	116	3	Kjøkken	1	2	Parkveien 6	215	203	0	1

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	1230	1230

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	11	1100	0	1100

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	11	1100	0	1100

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
4	Hovedetasje	0	0	11	1100	0	1100

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
5	Hovedetasje	0	0	6	550	0	550

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	1620	0	1620

Referanse
J-Journalnummer: 2021/28133

Referanse
J-Journalnummer: BYGG-2021/01570

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:

NEDRE EIKER KOMMUNE

Saksnr.: PLAN-19/00039
Dok.nr.: PLAN-19/00039-

Planbestemmelser til områderegulering for:

Mjøndalen sentrum

Plan ID: 20130008 Dato:11.06.2019 Områderegulering vedtatt: 19.06.19

I medhold av §12-12 i Plan- og bygningsloven av 2008 har Nedre Eiker kommunestyre vedtatt områderegulering med disse planbestemmelser datert 11.06.2019 og tilhørende plankart datert 11.06.2019

NEDRE EIKER KOMMUNE ORDFØRER

stadfesting ved Ordfører

Innledende bestemmelser

§ 1 Planens formål

- Bærekraftig arealutvikling, ved å begrense behov for privat transport og mer effektiv infrastruktur
- Gjøre Mjøndalen til et attraktivt sted å bo og virke, ved å legge til rette for:
  - En blandet boligbebyggelse; boliger for ulike befolkningsgrupper
  - Et levende sentrum, ved både handel, aktiviteter mv. i tillegg til boliger
  - Videreutvikling av kvartalsstruktur, uteareal og byrom
  - Utvikling av byrom, herunder, der egnet, for å gi tilgang til borggård
  - Høy estetikk på bygg, byrom og uteareal
  - Trafikksikker ferdsel for alle trafikantgrupper
  - Utvikling av blågrønn struktur
  - Utvikling av teknisk og sosial infrastruktur

Arealformål og hensynssoner i planen

Det reguleres i planen følgende arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder:

AREALFORMÅL (pbl §12-5)		
Hovedformål	**Forkortelse**	**Sosi kode**
Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)		
Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse	BFS 1-6 (P)	1111
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	BKS 1-7 (P)	1112
Sentrumsformål	BS 1-27 (O/P)	1130
Offentlig eller privat tjenesteyting	BOP 1-3 (O/P)	1160
Barnehage	BBH (O)	1161
Undervisning	BU (O)	1162
Kirke/ annen religionsutøvelse	BR (O/P)	1164
Hotell/ overnatting	BH (P)	1320
Bensinstasjon/ vegserviceanlegg	BV 1-2 (P)	1360
Øvrige kommunaltekniske anlegg	BKT (O)	1560
Lekeplass	BLK 1-3 (O)	1610
Annet uteoppholdsareal	BAU (P)	1690
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål	BKB 1-4 (O/P)	1800
Bolig/ tjenesteyting	BKB 5-6 (O/P)	1803
Bolig/ forretning	BKB 7 (P)	1801
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	BAA 1-11 (O/P)	1900

AREALFORMÅL (pbl §12-5)		
Hovedformål	**Forkortelse**	**Sosi kode**
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	S 1-3 (O)	2001
Veg	SV 1- 23 (O)	2010
Kjøreveg	SKV 1-8 (O/P)	2011
Fortau	SF 1-33 (O)	2012
Torg	ST 1-2 (O)	2013
Gatetun	SGT 1-5 (O)	2014
Gang-/ sykkelveg	SGS 1- 23 (O)	2015
Gangveg/ gangareal/ gågate	SGG 1-2 (O)	2016
Annen veggrunn – tekniske anlegg	SVT 1- 14 (O)	2018
Annen veggrunn – grøntareal	SVG 1-52 (O)	2019
Trasé for jernbane	STJ (O)	2021
Holdeplass/ plattform	SH 1-4 (O)	2025
Kollektivknutepunkt	SKK (O)	2070
Kollektivholdeplass	SKH (O)	2073
Pendler-/ innfartsparkering	SPI (O)	2074
Parkeringsplasser	SPP 1-2 (O)	2082
Parkeringshus/ - anlegg	SPH 1-2 (O)	2083
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastrukturtraséer	SKF 1- 33 (O)	2800
Angitte samferdselsanlegg og/ eller tekniske infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål	SAA 1- 9 (O/P)	2900

AREALFORMÅL (pbl §12-5)		
Formål	**Forkortelse**	**Sosi kode**
Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)		
Grønnstruktur	G 1- 11 (O)	3001
Turveg	GT 1-9 (O/P)	3031
Vegetasjonsskjerm	GV	3060
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	GAA 1- 27 (O)	3900
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§12-5 nr. 6)		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	V 1-8	6001
Friluftsområde	VFR	6700

HENSYNSSONER (pbl §12-6)		
Formål	**Forkortelse**	**SOSI-Kode**
Støysone - rød	H210_1-3	210
Støysone – gul	H220_1-22	220
Ras- og skredfare	H310_1	310
Flom	H320_1-40	320
Annen fare	H390_1	390
Angitt hensynssone - bevaring kulturmiljø	H570_1-4	570
Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging	H810_1	810

BESTEMMELSESOMRÅDER (pbl § 12-7)		
Formål	**SOSI-Kode**	**Forklaring**
Bestemmelsesområde – Anlegg og rigg		Anlegg og rigg langs E134
Bestemmelsesområde – Indre sentrum		Krav til publikumsrettet virksomhet på grunnplan
Bestemmelsesområde – BS 6B		Krav om uteoppholdsareal/ lekeplass.

Bestemmelser uavhengig av arealformål og hensynssoner

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Grad av utnytting og utforming (pbl. 12-7 nr. 1)

§ 2.1.1 Utforming – estetikk:

a) Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet. Innenfor virkeområdet til «Arkitektonisk veileder for Mjøndalen sentrum», datert 06.06.2019 eller nyere versjon, skal tiltak utformes i tråd med veilederen. Virkeområdet er vist i veilederen.

§ 2.2 Vilkår og forbud for bruk (pbl. §12-7 nr. 2)

Byggegrenser – mot veg og bane:

a) Fra senterlinje i Europaveg (E134) tillates det ikke:
Nybygg nærmere enn 30 m.

b) Fra senterlinje i ytterste spor for jernbane tillates det ikke:

- Nybygg nærmere enn 20 m., dette gjelder området vest for jernbaneovergangen i Industrigata.
- Nybygg nærmere enn 30 m., dette gjelder området øst for jernbaneovergangen i Industrigata.

§ 2.3 Miljøkrav (pbl. §12-7 nr. 3)

§ 2.3.1 Støy:

a) Støynivå i ny arealbruk (inkl. vifter/ ventilasjonsanlegg o.l.) skal tilfredsstille grenseverdier i de til enhver tid gjeldende «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging».

b) Avvik fra støygrensene kan tillates, under forutsetning av at vilkår gitt i punkt 3.2.3 / tabell 3 i retningslinje T-1442 blir oppfylt. Som avbøtende tiltak skal normalt følgende oppfylles:

- Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side.
- For hver boenhet skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk ha vindu mot stille side. Minst ett soverom skal ligge mot stille side.

c) Støykrav for uteoppholdsareal skal være tilfredsstilt.

d) Det tillates ikke rom til støyfølsomt bruk i rød støysone (>65 db).

§ 2.3.2 Elektromagnetiske felt:

a) Areal for varig opphold skal utformes og plasseres slik at de ikke utsettes for stråling utover de til enhver tid gjeldende grenseverdier for elektromagnetisk stråling gitt av statens strålevern.

b) Alle trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler mv. skal plasseres slik at areal for varig opphold ikke utsettes for elektromagnetisk stråling over anbefalte grenseverdier.

§ 2.3.3 Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg:

a) Innenfor det til enhver tid gjeldende konsesjonsområde for fjernvarme skal nybygg, hovedombygging og tilbygg med BRA over 500 m^2 følge 'Forskrift om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg'.

§ 2.3.4 Bekkelukking og - utfylling:

a) Bekker skal ikke lukkes. All utfylling i elver og bekker er forbudt uten særskilt tillatelse.

§ 2.4 Funksjons- og kvalitetskrav (pbl § 12-7 nr. 4)

§ 2.4.1 Universell utforming:

a) Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av samferdselsareal, lekeplasser, samt gangadkomster til hovedinnganger til bygg. Øvrige deler av bygg skal følge krav til tilgjengelighet i den til enhver tid gjeldende 'Forskrift om tekniske krav til byggverk'.

§ 2.4.2 Overvannshåndtering:

a) Overvann skal håndteres på egen grunn, med mindre annen godkjent løsning er etablert eller skal etableres. Overflatevann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

b) Overvann tillates ikke ført direkte til tette overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering.

c) Overflatevann skal håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for skader på byggverk og anlegg på omkringliggende eiendommer. Fagkyndig skal redegjøre for/utarbeide en egen vurdering av behov for anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortleding av overflatevann fra bebyggelse, veger/gater og andre areal. Kommunen kan kreve at slike anlegg opparbeides. Behovet for vurdering kan unntas for mindre byggetiltak.

d) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares, og at tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Naturlig flomvei er den veien vannet tar når nedbøren overskrider terrengets infiltrasjonsevne og/ eller overvannssystemets kapasitet.

§ 2.4.3 Flomsikring:

a) Tiltak skal sikres mot flom og skal ikke påføre omkringliggende områder flomvann eller økt avrenning.

b) Ved tiltak/bygging skal sikker flomavledning/flomveier prosjekteres og dokumenteres etter anerkjente beregningsmetoder og tekniske løsninger. Beregninger skal legge relevante erfaringstall fra kommunen til grunn for dimensjonering.

c) Bygninger og anlegg i områder som berører flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

§ 2.4.4 Tekniske anlegg:

a) Oppbygging av VA-anlegg skal følge den til enhver tid gjeldende kommunalteknisk norm for veg, vann og avløp og godkjent VA-plan, jf. § 2.6.2.

b) Det tillates ikke nye strømforsyningskabler i luftstrekk innenfor planområdet.

§ 2.4.5 Avkjørsler:

a) For kommunale og private veier:
Plassering av avkjørsler er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate en eiendom skal ha atkomst er bindende. Ved justering av plasseringen må ikke avkjørselen komme i konflikt med kryss, gatekurvatur og lignende. Maksimal tillatt bredde skal følge den til enhver tid gjeldende 'Veinorm for Nedre Eiker'.

b) For riks- og fylkesveier:
For avkjørsler til riks- og fylkesveier skal gjeldende vegnormaler gjelde, der ikke andre atkomster er detaljregulert. Før det gis eventuelle tillatelser til nye avkjørsler skal det innhentes uttalelse fra Statens vegvesen.

c) Alle eksisterende eiendommer for bebyggelse innenfor planområdet skal ha en adkomst, med mindre fellesløsninger er etablert. Det bør etableres fellesløsninger der det er mulighet for dette.

d) Ut mot gate/fortau og offentlige rom skal nedkjøringsrampe til parkeringskjeller ligge innenfor bygningskroppen.

§ 2.4.6 Frisikt:

a) Det skal i kryss og i inn- og utkjøringer være fri sikt over 0,5 m. høyde over kjørebane, i henhold til gjeldende vegnormaler. I frisiktsonen kan det stå nødvendige skiltstolper.

§ 2.4.7 Renovasjon:

a) Opparbeidelse av renovasjonsanlegg skal følge den til enhver tid gjeldende veileder fra RfD.

§ 2.5 Verneverdier (pbl. §12-7 nr.6)

§ 2.5.1 Automatisk fredete kulturminner:

a) Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8.

§ 2.5.2 Kulturminner- og miljøer:

a) Ny bebyggelse som ligger i eller grenser til angitte kulturmiljø og/eller kulturminner i denne planen eller i kommunedelplan for kulturminner skal tilpasses eksisterende kulturmiljø og/eller kulturminner.

b) For bygninger som er angitt som «A»- og «B»- objekter gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. For bygninger som er angitt som «C»- objekter (se temakart, datert 11.06.2019), gjelder retningslinjene.

§ 2.5.3 Naturmiljø:

a) Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller rester av planter, innenfor planområdet, som er å finne i den til enhver gjeldende Fremmedartsliste.

b) Utforming/ opparbeidelse av flomsikring av bekkesider m.v. skal i så liten grad som mulig ødelegge biologisk mangfold.

§ 2.6 Krav om dokumentasjon og undersøkelser ved gjennomføring av planen herunder særskilt underlag til byggesaksbehandling (pbl. 12-7 nr.12)

§ 2.6.1 Geoteknisk vurdering/ undersøkelse:

a) Ved bygge-, anleggs- og konstruksjonstiltak skal den til enhver tid gjeldende veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred fra Norges Vassdrags- og energidirektorat legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling.

b) Dersom det under anleggsarbeid avdekkes forurenset grunn skal arbeidene stanses og ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7.

§ 2.6.2 VA-plan:

a) Det kreves VA-plan for byggetiltak større enn 400 m^2 BRA. VA-planen skal ivareta vannforsynings-, slukkevanns-, spillvanns- og overvannsløsninger.

b) Innenfor sentrumsformålet skal VA-planen vise detaljert overvannshåndtering. Rapport: Overvannshåndtering – områdeplan for Mjøndalen sentrum, datert 11.04.2017, eller nyere rapport, skal legges til grunn for opparbeidelser av gater. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsetting av arbeid.

§ 2.6.3 Utomhusplan:

a) Større bygge- og anleggstiltak skal detaljeres i utomhusplan. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsetting av arbeid.

b) Som større bygge- og anleggstiltak regnes:

- Boligbygg med flere enn 2 boenheter
- Forretnings-, nærings- eller andre kombinasjonsbygg med BRA over 400 m^2
- Lekeplasser, parkanlegg og anlegg for skjermplanting

Kommunen kan kreve at det utformes utomhusplan for andre større tiltak der utforming av åpne arealer påvirker allmennheten.

c) Utomhusplanen skal redegjøre for oppfyllelse av krav til utforming av uterommene i disse planbestemmelser. Formålsgrenser og andre juridiske flater, linjer og punkter skal være synlige og identiske med vedtatt plankart.

- Utomhusplanen skal i minimum vise følgende arealer:
  - Uteoppholds- og lekeareal
  - Adkomst for kjørende og myke trafikanter
  - Biloppstillingsplasser, sykkelparkering og nedkjøring til evt. p-kjeller m.m.
  - Snøopplag
  - Renovasjon
  - Eksisterende og fremtidig terreng

- Utomhusplanen skal redegjøre for:
  - Overvannshåndtering, hvor/hvordan overvann skal samles, bortledes og/eller fordrøyes av vegetasjonen, i tråd med VA- plan
  - Eksisterende vegetasjon i området og nyanlegg
  - Grønn overflatefaktor (GOF), jf. Kommuneplanens arealdel: Veileder om utregning av grønn overflatefaktor
  - Opparbeidelse av arealet: belegg, kanter, markdekke, rabatter, lekeapparater, møblering, belysning, evt. mur, trapp, rampe, tak, vind- og støyskjerm mv.

- Utomhusplanen skal inneholde:
  - Plan i målestokk 1:200 med høydeangivelser og dimensjoner
  - Snitt og digital 3D-modell
  - Tverrsnitt o.l. for å vise universell utforming

Bestemmelser til arealformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. §12-5 nr. 1)

§ 3 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Grad av utnytting, utforming og tillatt arealbruk (pbl. 12-7 nr. 1)

§ 3.1.1 Utforming – estetikk (pbl. §12-7 nr. 1)

a) Bygningsmiljø som det er naturlig å se i sammenheng skal ha en helhetlig utførelse når det gjelder hovedform, takform, farge- og materialbruk. Det skal for alle større tiltak foreligge en estetisk redegjørelse av ivaretakelse av dette kravet.

b) Åpne tekniske anlegg på tak tillates ikke. De skal være del av bygningskroppen og ikke overskride tillatt byggehøyde.

§ 3.1.2 Forbud og vilkår for bruk (pbl. §12-7 nr. 2)

a) Utenom sentrumsformål tillates det ikke bygg nærmere enn 5 m fra formålsgrense/ vegkant for areal for veg, gang- og sykkelveg eller fortau mv. Når inn- og utkjøring skjer parallelt med veg, gang- og sykkelveg eller fortau kan garasjer plasseres minimum 2 meter fra vei.

b) Ved byggetiltak som overskrider 5000 m^2 BRA skal det utarbeides en enkel steds- og mulighetsanalyse som redegjør for ivaretakelsen av formålsbestemmelsen i denne planen. Analysen skal særskilt gjøre rede for:

- Ivaretakelse og opparbeidelse av offentlige byrom og gangforbindelser gjennom byggeområdet.
- Publikumsrettede funksjoner mot gater og byrom.
- Hvordan tiltaket ivaretar og styrker grønnstruktur og gate- og bebyggelsesstruktur i området.
- Løsninger for transport (bil/sykkel/gange) knyttet til byggeområdet, herunder bilparkering i eksisterende parkeringsanlegg i nærområdet og trafikkpåvirkning i byggeområdet og tilstøtende gater.

§ 3.1.3 Funksjons- og kvalitetskrav (pbl. §12-7 nr. 4)

§ 3.1.3.1 Overvannshåndtering – grønn overflatefaktor (GOF):

a) I boligbebyggelse skal grønn overflatefaktor være på minimum 0,5.

b) I Sentrumsformål og i kombinerte bebyggelse- og anleggsformål skal grønn overflatefaktor være på minimum 0,4.

c) For bortledning av overflatevann skal det benyttes grønne tak og/ eller andre vannfordrøyende tiltak eller konstruksjoner.

§ 3.1.3.2 Uteoppholdsareal:

a) Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er som følger:
- Småhusbebyggelse: 50 m^2 for eneboliger, to-, tre- og firemannsboliger, kjedehus, rekkehus og tilhørende sekundærleiligheter.
- Blokk- og terrassert bebyggelse: 20 m^2, hvorav minst 10 m^2 til privat uteoppholdsareal. Minimum 25 % skal utgjøre felles uteoppholdsareal.

b) Privat uteoppholdsareal kan løses i form av balkong/ privat terrasse med direkte tilknytting til boenhet. Innglasset veranda/balkong, med mulighet for å åpnes, regnes som uteoppholdsareal.

c) Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal.

d) Uteoppholdsarealene skal ha en gunstig plassering i forhold til støy, sol og vind. Det skal ikke være skygge større deler av dagen. Dokumentasjon på anvendeligheten av uteoppholdsareal skal dokumenteres før byggetillatelse gis.

§ 3.1.4 Trafikk og parkering (pbl. 12-7 nr. 7)

§ 3.1.4.1 Krav til parkeringsdekning:

a) Ved utbygging kreves opparbeidelse av bil- og sykkelparkering som følger:

Formål	Grunnlag pr. parkeringsplass	Min.	Max.	Sykkel
Boligbebyggelse				
Frittliggende småhusbebyggelse/ konsentrert småhusbebyggelse	bruksenhet	2,0	-	Min. 3
Sentrumsformål				
Konsentrert småhusbebyggelse	bruksenhet	1,0	2,0	Min. 2
Blokkbebyggelse/ bolig	70 m^2 BRA eller bruksenhet *(Ikke tillatt å benytte begge utregninger i samme prosjekt).*	0,8	1,5	Min. 2
Barnehage*	100 m^2 BRA	0,5	2,0	2,0
Undervisning*	100 m^2 BRA	0,5	2,0	3,0
Institusjon*	100 m^2 BRA	0,5	1,0	0,5
Forsamlingslokale*	100 m^2 BRA	0,5	1,0	3,0
Annen tjenesteyting*	100 m^2 BRA	0,5	1,5	3,0
Forretning*	100 m^2 BRA	0,5	1,5	3,0
Kontor*	100 m^2 BRA	0,25	1,0	3,0
Hotell*	100 m^2 BRA	1,0	3,0	2,0
Bevertning*	100 m^2 BRA	1,0	3,0	3,0
Idrettsanlegg*	100 m^2 BRA	1,5	2,0	3,0

b) *Kommunen kan tillate andre parkeringskrav, dersom det kan dokumenteres redusert behov. Beregningsgrunnlaget må vises i byggesak eller plansak.

c) I bygg med krav til tilgjengelighet skal minst 5% av oppstillingsplassene (og ikke færre enn 1) reserveres og utformes for forflytningshemmede. Disse skal plasseres nær hovedinngang, men kan etter avtale med kommunen plasseres nær annet tjenlig målpunkt (f.eks. heis, rampe, alt. inngang).

d) Parkering tillates ikke på overflate i sentrumsformål.

e) I sentrumsformål skal krav til parkeringsdekning for boliger løses i parkeringskjeller, mens i områder for boligbebyggelse kan det også løses i garasjeanlegg eller ved oppstilling på overflateareal, for eksempel gårdsplass.

f) Boligparkering i kjeller eller garasje skal være fellesareal (jf. pbl. 12-7 nr.14) knyttet til tilhørende boliger som utløser parkeringskrav. Unntak gjelder for frittliggende småhusbebyggelse eller i parkeringshus e.l.

g) Krav til boligparkering reduseres med 3 oppstillingsplasser ved tilgang til 1 felles bil (bildeling). Samlet krav kan ikke reduseres med mer enn 6 oppstillingsplasser. Boligsameiet er ansvarlig for at det er etablert en fungerende bildelingsordning dersom det er søkt om reduksjon av antallet oppstillingsplasser.

h) Krav til biloppstillingsplasser for næringsbebyggelse på grunnplan tillates innfridd ved opparbeidelse og bruk av regulert gateparkering. Det samme gjelder bebyggelse i sentrumsområder som kun inneholder boligdeler.

i) Krav til sykkeloppstillingsplasser for næringsbebyggelse kan løses ved oppsetting av stativ i gateparkering eller på fortau.

j) For boliger kan krav til sykkeloppstillingsplasser løses ved bruk av boder e.l. i fellesareal. Dersom oppstillingsplass for sykkel løses i bodareal tilhørende boenheter økes kravet til minstestørrelse for bod med 1 m^2.

k) Utendørs sykkelparkering skal plasseres så nær hovedinnganger som mulig. Parkeringsstativ skal muliggjøre for låsing av ramme. Gjesteparkering skal opparbeides utendørs mot gate/offentlig rom.

l) I areal avsatt til sentrumsformål skal den til enhver tid gjeldende frikjøpsordning for biloppstillingsplasser gjelde.

§ 3.1.4.2 Utforming av parkeringsareal:

a) I parkeringsareal med over 20 biloppstillingsplasser skal det opparbeides atskilte gangareal. På områder som er tilgjengelige for allmennheten skal minste bredde på gangareal være 1,5 meter. På områder som er ment for kjente brukere (f.eks. boligparkering i kjelleranlegg) er minste bredde på gangareal 0,8 meter.

b) Parkeringsareal skal utformes slik at parkering ikke skjer ut over annet formål eller annet tilstøtende trafikkareal. Dette gjøres ved at parkeringsareal skilles fysisk fra øvrig trafikkareal ved bruk av rabatter, kantstein, beplantning, gjerde e.l.

c) Overflateparkering og grøntareal mot offentlig veg- eller gate skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan. Dekket skal være vanngjennomtrengelige flater.

§ 3.2 Boligbebyggelse

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for: Boligformål

a) Innenfor formålet boligbebyggelse tillates det boliger med tilhørende anlegg.

b) Utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet/tjenesteyting kan kun tillates hvis det ikke medfører vesentlig trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene.

c) Garasjer skal utformes slik at de fremstår som underordnet og er tilpasset hovedhusets form og utseende.

§ 3.2.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS 1-6)

§ 3.2.2.1 Grad av utnytting, utforming og tillatt arealbruk (pbl 12-7 nr.1)

a) Grad av utnyttelse: Høyeste tillatte prosent bebygget areal (%- BYA) er 35%.

b) Byggehøyder:
Det tillates bygg med maksimal gesimshøyde 8 meter og maksimal mønehøyde 9 meter. Arker, takopplett og tilsvarende takoppbygg, som ikke overstiger 1/3 av takets lengde, kan ha gesimshøyde 9 meter.

BFS 6: Det tillates bygg med maksimal gesimshøyde 6 meter og maksimal mønehøyde 7 meter. Arker, takopplett og tilsvarende takoppbygg, som ikke overstiger 1/3 av takets lengde, kan ha gesimshøyde 7 meter.

§ 3.2.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1-7)

§ 3.2.3.1 Grad av utnytting, utforming og tillatt arealbruk (pbl 12-7 nr.1)

a) Grad av utnyttelse:

- For BKS 1-3 er høyeste tillatte prosent bebygget areal (%-BYA) 40%.
- For BKS 4-5 er høyeste tillatte prosent bebygget areal (%- BYA) 35%.
- For BKS 6-7 er høyeste tillatte prosent bebygget areal (%-BYA) 40%.

b) Utforming:

BKS 1-5: Bygninger i dette området skal ha skråtak, men det er ikke tillatt med pulttak.

c) Byggehøyde:

BKS 1-3: Det tillates bygg med maksimal gesimshøyde 8 meter og maksimal mønehøyde 9 meter. Arker, takopplett og tilsvarende takoppbygg som ikke overstiger 1/3 av takets lengde kan ha gesimshøyde 9 meter.

d) Støyskjerming:

I BKS 1 skal bygningskroppen utformes slik at den skjermer for støy fra jernbanen og E 134.

e) Områdene BKS 4 og 5 er sentrumsnære boligområder og det åpnes for transformasjon gjennom detaljregulering. Området kan utvikles etter gjeldende bestemmelser i denne planen, men ved eventuell detaljregulering vil følgende forutsetninger legges til grunn for planarbeidet:

- Høyeste tillatte prosent bebygget areal (%- BYA) er 45 %.
- Dominerende bruk i området skal være bolig.
- Bolighus skal utformes som hagebykonsept.
- Bygninger langs Drammensveien, samt Stadiongata, skal utformes slik at de kan skjerme for støy fra vei. Arker og tverrfløyer skal vende ut mot Drammensveien og Stadiongata, slik at bygningene henvender seg mot disse gatene.
- Ny bebyggelse skal plasseres i enhetlig byggelinje mot vei.
- Byggehøyde: Det tillates bygg med maksimal gesimshøyde 8 meter og maksimal mønehøyde 9 meter. Arker, takopplett og tilsvarende takoppbygg som ikke overstiger 1/3 av takets lengde kan ha gesimshøyde 9 meter.
- Avkjørsler: Atkomst til området skal løses gjennom felles atkomster for flest mulig enheter.

§ 3.3 Sentrumsformål (BS 1-27)

§ 3.3.1 Fellesbestemmelser for: Sentrumsformål

a) Fellesbestemmelsene gjelder med mindre annet er detaljert i § 3.3.3 'Særskilte og utfyllende bestemmelser til de enkelte kvartal - Sentrumsformål'.

§ 3.3.1.1 Grad av utnytting, utforming og tillatt arealbruk (pbl 12-7 nr.1)

a) BYA:
Minste tillatte prosent bebygget areal (%-BYA) innenfor Sentrumsformål er 50% BYA. Unntak gjelder for mindre utbedringer av eksisterende småhusbebyggelse.

b) Utforming:
Fasader skal fremstå med vertikale brudd og variasjon i uttrykk med lengder på maksimalt 15 meter.

Bygningens aktive fasader/aktivitetsareal og hovedatkomster skal orienteres mot gate. Lukkede fasader mot tilliggende gater tillates ikke.

Svalganger mot tilliggende gater tillates unntaksvis og skal da være innglasset. Samlet skal disse ikke overskride en fjerdedel av fasadens lengde, eller høyst 12 m

Alle tekniske anlegg som ventilasjon og lignende skal integreres i bygget og ikke fremstå som påmonterte elementer.

c) Tillatt arealbruk og type bebyggelse:
Sentrumsformål tillates benyttet til bolig, forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning. Det tillates kun næringsvirksomhet som ikke medfører vesentlig byrde i form av lukt, støy og støv eller fare for omgivelsene.

d) Byggehøyder:
Byggehøyder er regulert for hvert enkelt kvartal i § 3.3.3. Byggehøyder er angitt i meter over havet (m.o.h.). Der det er krav om tilbaketrukne etasjer gjelder dette mot gate og offentlig rom, men ikke innad i kvartalet.

e) Taktype/overvannshåndtering:
Takflater skal opparbeides enten som 'grønne tak' eller med en annen type tak som gir en fordrøyende effekt på overvann.

§ 3.3.1.2 Forbud og vilkår for bruk (§12-7 nr. 2)

a) Byggelinje/ byggegrense:
Der ikke annet er angitt er byggegrense lik formålsgrense. Utad mot fortau/ offentlig rom, er formålsgrense lik byggelinje. Innad i kvartal er byggegrense angitt på plankartet.

b) Bygg tillates oppført inntil eiendomsgrense (såfremt i tråd med arealformål).

c) Utkraging og hjørneutforming:
Det tillates utkraginger som baldakiner og balkonger, men de må ikke stikke lenger ut enn 0,6 meter fra fasadelivet. Slike utkraginger skal ha en minstehøyde over fortau på 4,5 m.

d) Det er ikke tillatt med utkraging utover byggegrensa for bygninger som vender ut mot jernbanesporet (felt STJ og S 2).

e) I gatekryss skal byggets første etasje ha avskårne hjørner eller innhogg med skråside på minimum 3 meter.

f) Det tillates ikke:
- Oppføring av letthaller
- Utelagring mot gate, offentlig rom eller boliger.

§ 3.3.1.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

a) Tilgjengelighet til uteoppholdsareal og lekeplasser:
Atkomster til felles uteoppholdsareal og lekeplasser i borggård i sentrumskvartal skal være åpne for allmenheten. Det skal normalt opprettes to slike atkomster, slik at det dannes en gangrute/ passasje gjennom borggården.

b) Lekeplass:
Småbarnslekeplass skal opparbeides innenfor hvert kvartal. Arealet skal opparbeides i tråd med den til enhver tid gjeldende lekeplassveileder.

c) Uteoppholdsareal:
Felles uteoppholdsareal på terreng skal være tilgjengelig for allmenn bruk, universelt utformet og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper og opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.

d) Renovasjon:
Nedgravde avfallsløsninger skal benyttes der det er mulig.

§ 3.3.1.4 Eierformål (pbl §12-7 nr.14)

a) Lekeplasser i borggård(er) skal være fellesareal for boliger som utløser kravet.

§ 3.3.2 Bestemmelsesområde – Indre sentrum (pbl § 12- 7)

a) Grunnplan på gatenivå skal være forbeholdt publikumsrettet aktivitet (eksempelvis forretning, bevertning, tjenesteyting mv.)

b) Grunnplanet skal ha en høyde på minimum 4,5 m.

c) Det kan tillates næring, forretning, bevertning og tjenesteyting i alle etasjer.

d) Minimum 60 % av fasadearealet i første etasje i indre sentrum skal være vinduer. Vinduene skal ikke tildekkes med mer enn 30% folie etc., inklusiv delvis siktforhindrende foliering.

§ 3.3.3 Særskilte og utfyllende bestemmelser til de enkelte kvartal - Sentrumsformål

§ 3.3.3.1 BS 1A og B:

a) Byggehøyder:
Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims/ møne**	**Maks. gesims/ møne**	**(etg.)**
BS 1A	+ 16,0		
		+ 26,0	(6)
BS 1B Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 13,0	+ 16,0 + 19,0	(3) (4)

b) Uteoppholdsareal og lekeplass:
Takflate i BS 1B skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Av fellesarealets totale areal skal minst 75 m^2 tilrettelegges for barns lek og det skal opparbeides sandlekeplass.

c) I forareal (gatetun) skal det opparbeides nærlekeplass på minst 50 m^2.

§ 3.3.3.2 BS 2:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 2 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0 + 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)
Det kan innenfor feltet opparbeides et bygg med grunnflate på maks. 15x15 meter, med høyde på minimum 7 etasjer og maks 8 etasjer. Bygget skal ha flatt tak.	+ 29,5	+ 33,0	(8) (7)

§ 3.3.3.3 BS 3 A og B:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 3A Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0 + 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)
BS 3B: Det kan innenfor feltet opparbeides et bygg med høyde på minimum 7 etasjer og maks 8 etasjer. Bygget skal ha flatt tak.	+ 16,0	+ 29,5 + 33,0	(7) (8)

§ 3.3.3.4 BS 4A og B:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltet er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 4A: Tilbaketrukket (3m) toppetasje.	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)
BS 4 B: Tilbaketrukket (min. 5m) toppetasje.	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

b) Det bør opparbeides gangpassasjer, på grunnplan, i retning øst/vest og med en atkomst ut mot torget, evt. nord/ sør. Bredden skal være mellom 4- 6 meter og høyden skal være minimum 4,5 m.

c) Fasader som vender mot torget:

- Første etasje skal ha et transparent og helhetlig fasadeuttrykk. Det skal benyttes enhetlige baldakiner, disse må ikke stikke lenger ut enn 0,6 m fra fasadelivet, og være montert med gjennomgående høyde fra bakkenivå på 4,5 meter. Alle publikumsrettede innganger skal lokaliseres på bakkeplan mot torget. Det skal ikke være høydeforskjeller mellom torgnivå og første etasjes inngangsnivå.
- Bebyggelsens fasader skal brytes opp i lengderetningen for å skape variasjon. Fasader skal ha en utforming som gir variasjon i rytme og inndeling, farge- og materialbruk. Det bør ikke brukes reflekterende farger.
- Det tillates ikke balkonger som krager mer enn 0,6 meter ut over fasadelivet. Balkonger må integreres i fasadens uttrykk.
- Parkeringsanlegg, anlegg for varemottak, lager, drift- og avfallshåndtering tillates ikke fra eller via torget. Slike anlegg skal heller ikke være eksponert/ synlig fra torget.

§ 3.3.3 5 BS 5A og B:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims/ møne**	**Maks. gesims/ møne**	**(etg.)**
BS 5A Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 22,5	+ 26,0 + 29,5	(6) (7)
BS 5B Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

b) Det tillates nedtrapping fra BS 5A til BS 5 B.

c) Det bør opparbeides gangpassasjer, på grunnplan, i retning øst/vest og med en atkomst ut mot torget, evt. nord/ sør. Bredden skal være mellom 4- 6 meter og høyden skal være minimum 4,5 m.

d) Fasader som vender mot torget:

- Første etasje skal ha et transparent og helhetlig fasadeuttrykk. Det skal benyttes enhetlige baldakiner, disse må ikke stikke lenger ut enn 0,6 m fra fasadelivet, og være montert med gjennomgående høyde fra bakkenivå på 4,5 meter. Alle publikumsrettede innganger skal lokaliseres på bakkeplan mot torget. Det skal ikke være høydeforskjeller mellom torgnivå og første etasjes inngangsnivå.
- Bebyggelsens fasader skal brytes opp i lengderetningen for å skape variasjon. Fasader skal ha en utforming som gir variasjon i rytme og inndeling, farge- og materialbruk. Det bør ikke brukes reflekterende farger.
- Det tillates ikke balkonger som krager mer enn 0,6 meter ut over fasadelivet. Balkonger må integreres i fasadens uttrykk.
- Parkeringsanlegg, anlegg for varemottak, lager, drift- og avfallshåndtering tillates ikke fra eller via torget. Slike anlegg skal heller ikke være eksponert/ synlig fra torget.

§ 3.3.3.6 BS 6A og B:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims/ møne**	**Maks. gesims/ møne**	**(etg.)**
BS 6A	+ 22,5	+ 26,0	(6)
Tilbaketrukket (3 m) toppetasje	+ 22,5	+ 29,5	(7)
BS 6B	+ 16,0	+ 19,0	(4)
Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 22,5	(5)

b) Det tillates nedtrapping fra BS 6A til BS 6B.

c) BS 6 B: Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det opparbeides et uteoppholdsareal/ lekeplass på minimum 450 m^2. Arealet skal opparbeides i tråd med den til enhver tid gjeldende lekeplassveileder. Arealet skal være tilgjengelig for allmenheten.

d) BS 6 A og B: Det skal opparbeides minst en gjennomgående gangpassasje, øst/ vest, og minst en gjennomgående gangpassasje, nord/ sør. Breddene skal være minimum 6 m og høyden skal være minimum 4,5 m. Passasjene skal være tilgjengelige for allmenheten, og ha tilgang/ være knyttet opp mot uteoppholdsarealet/ lekeplassen, jf. § 3.3.3.6 c).

§ 3.3.3.7 BS7:

a) Før det kan gjennomføres større bygge- og anleggstiltak kreves det detaljregulering for dette feltet (jf. pbl § 12-7 nr 11). I planarbeidet skal det utredes ny veg fra eksisterende jernbanebru til Nedre Tverrgate.

b) Innenfor feltet er det tillatt med bygg gesims/ mønehøyde på maks + 22,5 (5 etg), med tilbaketrukket (3 m) toppetasje på maks kotehøyde + 26,0 (6 etg.).

§ 3.3.3.8 BS 8:

a) Byggehøyder:
Innenfor feltet er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims/ møne**	**Maks. gesims/ møne**	**(etg.)**
BS 8	+ 13,0	+ 16,0	(3)
Tilbaketrukket (3m) toppetasje		+ 19,0	(4)

§ 3.3.3.9 BS 9A og B:

a) Byggehøyder:
Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims/ møne**	**Maks. gesims/ møne**	**(etg.)**
BS 9A (nord - mot Arbeidergata)	+ 13,0	+ 16,0	(3)
BS 9B (sør)	+ 13,0	+ 16,0	(3)

b) Takutforming:
Bygninger i dette feltet skal ha skråtak, men det er ikke tillatt med pulttak.

c) Ved oppføring av ny bebyggelse skal byggegrenser følges.

§ 3.3.3.10 BS 10A og B:

a) Byggehøyder:
Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims/ møne**	**Maks. gesims/ møne**	**(etg.)**
BS 10A og B	+ 13,0	+ 13,0	(2)

b) Takutforming:
Bygninger i dette feltet skal ha skråtak. Det er ikke tillatt med pulttak.

c) Ved oppføring av ny bebyggelse skal byggegrenser følges.

§ 3.3.3.11 BS 11A, B og C:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 11A Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)
BS 11B	+ 10,0	+ 16,0	(3)
BS 11C	+ 10,0	+ 10,0	(1)

b) Tillatt arealbruk og type bebyggelse:
I Felt BS 11C tillates ikke boliger. På taket tillates det opparbeidet takterrasse med uteoppholdsareal for tilliggende boliger.

c) Gangforbindelse og uteareal:
På grunnplan skal det gjennom BS 11A opparbeides utendørs gangforbindelse fra Møllergata til uteoppholdsareal inne i kvartalet. Det tillates ikke kjøring eller parkering i utearealet.

§ 3.3.3.12 BS 12:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 12 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

§ 3.3.3.13 BS 13:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 13 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

b) Uteoppholdsareal:
Felles uteoppholdsareal skal opparbeides på takterrasse. Boliger skal ha direkte tilgang. Jordsmonn skal være dypt nok til at det kan plantes trær og større planter (brukstak).

c) Fasader som vender mot torget:

- Første etasje skal ha et transparent og helhetlig fasadeuttrykk. Det skal benyttes enhetlige baldakiner, disse må ikke stikke lenger ut enn 0,6 m fra fasadelivet, og være montert med gjennomgående høyde fra bakkenivå på 4,5 meter. Alle publikumsrettede innganger skal lokaliseres på bakkeplan mot torget. Det skal ikke være høydeforskjeller mellom torgnivå og første etasjes inngangsnivå.
- Bebyggelsens fasader skal brytes opp i lengderetningen for å skape variasjon. Fasader skal ha en utforming som gir variasjon i rytme og inndeling, farge- og materialbruk. Det bør ikke brukes reflekterende farger.
- Det tillates ikke balkonger som krager mer enn 0,6 meter ut over fasadelivet. Balkonger må integreres i fasadens uttrykk.
- Parkeringsanlegg, anlegg for varemottak, lager, drift- og avfallshåndtering tillates ikke fra eller via torget. Slike anlegg skal heller ikke være eksponert/ synlig fra torget.

§ 3.3.3.14 BS 14:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims/ møne**	**Maks. gesims/ møne**	**(etg.)**
BS 14 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

§ 3.3.3.15 BS 15 A og B:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims/ møne**	**Maks. gesims/ møne**	**(etg.)**
BS 15A Tilbaketrukket (3m) toppetasje eller skråtak. Innenfor grensen for Indre sentrum, (mot Nedre Tverrgate) er det tillatt med 4 etasjer, med tilbaketrukket 5. etasje.	+ 13,0	+ 16,0 + 19,0 + 22,5	(3) (4) (5)
BS 15B Tilbaketrukket (3m) toppetasje, eller skråtak.	+ 13,0	+ 16,0 + 19,0	(3) (4)

b) Takutforming:

Det er tillatt med skråtak, men det er ikke tillatt med pulttak.

§ 3.3.3.16 BS 16:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 16 Tilbaketrukket (3m) toppetasje eller skråtak. Innenfor grensen for Indre sentrum, (mot Nedre Tverrgate) er det tillatt med 4 etasjer, med tilbaketrukket 5. etasje.	+ 13,0	+ 16,0 + 19,0 + 22,5	(3) (4) (5)

b) Takutforming:
Det er tillatt med skråtak, men det er ikke tillatt med pulttak.

§ 3.3.3.17 BS 17:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 17 Tilbaketrukket (3m) toppetasje, eller skråtak. Innenfor grensen for Indre sentrum, (mot Nedre Tverrgate) er det tillatt med 4 etasjer, med tilbaketrukket 5. etasje.	+ 13,0	+ 16,0 + 19,0 + 22,5	(3) (4) (5)

b) Takutforming:
Det er tillatt med skråtak, men det er ikke tillatt med pulttak.

§ 3.3.3.18 BS 18:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltet er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 18 Tilbaketrukket (3m) toppetasje, eller skråtak. Innenfor grensen for Indre sentrum, (mot Nedre Tverrgate) er det tillatt med 4 etasjer, med tilbaketrukket 5. etasje.	+ 13,0	+ 16,0 + 19,0 + 22,5	(3) (4) (5)

b) Takutforming:

Det er tillatt med skråtak, men det er ikke tillatt med pulttak.

§ 3.3.3.19 BS 19:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltet er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 19 Tilbaketrukket (3m) toppetasje, eller skråtak.	+ 13,0	+ 16,0 + 19,0	(3) (4)

b) Takutforming:

Det er tillatt med skråtak, men det er ikke tillatt med pulttak.

§ 3.3.3.20 BS 20:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltet er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 20 Tilbaketrukket (3m) toppetasje, eller skråtak.	+ 13,0	+ 16,0 + 19,0	(3) (4)
Mot parken tillates det et bygg med flatt tak, med grunnflate maks. 15 x 15 m.	+ 16,0	+ 26,0	(6)

b) Takutforming:

Det er tillatt med skråtak, men det er ikke tillatt med pulttak.

§ 3.3.3.21 BS 21:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/møne	Maks. gesims/møne	(etg.)
BS 21 - tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

b) Arealbruk:

Mindre tiltak på eksisterende bebyggelse er tillatt.

c) I dette området tillates det ikke forretningsvirksomhet.

§ 3.3.3.22 BS 22:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/møne	Maks. gesims/møne	(etg.)
BS 22 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 13,0	+ 16,0 + 19,0	(3) (4)

§ 3.3.3.23 BS 23:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/møne	Maks. gesims/møne	(etg.)
BS 23 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 10,0	+ 13,0 + 16,0	(2) (3)

§ 3.3.3.24 BS 24:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 24 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 17,0	+ 20,0 + 23,5	(4) (5)

b) Før det kan tillates boligbygg kreves det detaljregulering for dette feltet (jf. pbl § 12-7 nr. 11).

c) Utenfor byggegrensen mot jernbanen kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20- 1 ledd a) og k) ikke tillates. Før det gis tillatelse til tiltak utenfor byggegrensen skal det innhentes uttalelse fra Bane Nor.

§ 3.3.3.25 BS 25:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims/ møne**	**Maks. gesims/ møne**	**(etg.)**
BS 25 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

b) Det skal være tillatt med gjennomgang for gående og syklende gjennom feltet.

c) Før det kan tillates boligbygg kreves det detaljregulering for dette feltet (jf. pbl § 12- 7 nr. 11).

§ 3.3.3.26 BS 26 A og B:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims/ møne**	**Maks. gesims/ møne**	**(etg.)**
BS 26 A Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)
BS 26 B		+ 17,0 Bygget skal trappes ned til maks +13,0 i grensa mot BKB 7.	(3/2)

b) Før det kan tillates boligbygg kreves det detaljregulering for disse feltene (jf. pbl § 12- 7 nr. 11).

c) Utnyttelse og utforming (§12-7 nr.1) - Ny bebyggelse

Innenfor BS 26 B skal ny bebyggelse tilpasses det verneverdige kulturmiljøet langs Strandveien, gjennom avtrapping og/ eller andre tiltak. Kommunen skal innhente uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen før det gis tillatelse til nye tiltak innenfor området. Det tillates ikke virksomhet som kan virke skjemmende på det verneverdige kulturmiljøet langs Strandveien.

d) Vilkår for bruk (§ 12-7 nr.2)

BS 26 B: Området kan bebygges med arealformålene forretning/ kontor/ lettindustri/ bevertning.

§ 3.3.3.27 BS 27:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 27 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

b) Før det kan tillates boligbygg kreves det detaljregulering for dette feltet (jf. pbl § 12- 7 nr. 11).

§ 3.4 Tjenesteyting

§ 3.4.1 Fellesbestemmelser for: Tjenesteyting

§. 3.4.1.1 Grad av utnytting, utforming og tillatt arealbruk (12-7 nr.1)

a) BYA: Minste tillatte prosent bebygget areal (%-BYA) er 30%. Kravet kan fravikes for virksomheter som kan dokumentere at de har behov for store uteareal (f.eks. barnehager og skoler).

§ 3.4.2 Offentlig og privat tjenesteyting (BOP 1-3)

a) Det er tillatt med offentlig og privat tjenesteyting, som administrasjon, undervisning og barnehage.

b) Byggehøyder BOP 1: Innenfor feltet er det tillatt med bygg med gesims på inntil kotehøyde + 16,0 (3 etg.).

c) BOP 3: Innenfor feltet er det tillatt med bygg med gesims på inntil kotehøyde + 19,0 (4 etg.).

d) Innenfor BOP 3 er tillatt med offentlig og privat tjenesteyting, som bibliotek og administrasjon. Virksomheten skal styrke/ bygge opp under aktiviteten på torget.

e) BOP 3: Fasader som vender mot torget:
- Første etasje skal ha et transparent og helhetlig fasadeuttrykk, og alle publikumsrettede innganger skal lokaliseres på bakkeplan mot torget. Det skal benyttes enhetlige baldakiner, disse må ikke stikke lenger ut enn 0,6 m fra fasadelivet, og være montert med gjennomgående høyde fra bakkenivå på 4,5 meter. Det skal ikke være høydeforskjeller mellom torgnivå og første etasjes inngangsnivå.
- Bebyggelsens fasader skal brytes opp i lengderetningen for å skape variasjon. Fasader skal ha en utforming som gir variasjon i rytme og inndeling, farge- og materialbruk. Det bør ikke brukes reflekterende farger.
- Det tillates ikke balkonger som krager mer enn 0,6 meter ut over fasadelivet.
- Parkeringsanlegg, anlegg for varemottak, lager, drift- og avfallshåndtering tillates ikke fra eller via torget. Slike anlegg skal heller ikke være eksponert/ synlig fra torget.

§ 3.4.3 Barnehage (BBH)

a) Området tillates benyttet til barnehage.

b) Byggehøyder: Innenfor feltet er det tillatt med bygg med gesims på inntil kotehøyde + 12,0 (2 etg.).

§3.4.4 Undervisning (BU)

a) Arealet tillates benyttet til skole/undervisningsformål.

b) Byggehøyder: Innenfor feltet er det tillatt med bygg med gesims på inntil kotehøyde + 19,0 (4 etg.).

§ 3.4.5 Religionsutøvelse (BR)

a) Det tillates kirkebygg med tilhørende anlegg.

§ 3.5 Næringsbebyggelse

§ 3.5.1 Hotell/ Overnatting (BH)

§ 3.5.1.1 Mjøndalen Gjestgiveri (BH)

a) Det er tillatt med hotelldrift. Det tillates tilbygg til dagens bygg. Tilbygg skal gis en utforming i både høyde og materialbruk som samsvarer med dagens bygning. Det kan tillates høyde på inntil en 4. tilbaketrukket etasje.

b) Mot trafikkareal i vest avsettes biloppstillingsplasser til allmenn bruk. Uteområdet mot Stasjonsgata reguleres til bevertning.

§ 3.5.2 Bensinstasjon/ vegserviceanlegg (BV 1-2)

§ 3.5.2.1 BV 1-2:

a) Høyeste tillatte prosent bebygget areal (%-BYA) er 80%.

b) Innenfor feltet er det tillatt bygg med gesims på inntil kotehøyde + 12,0.

c) Bebyggelse skal oppføres i brannsikre materialer.

d) Kommunen skal ha kjøreatkomst til avløpsstasjon nordøst på gbnr. 8/162.

§ 3.6 Andre typer bebyggelse og anlegg

§ 3.6.1 Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

a) Det er tillatt med pumpestasjon e.l. kommunalteknisk anlegg.

§ 3.7 Uteoppholdsareal

§ 3.7.1 Lekeplass (BLK 1-3)

a) Arealet skal opparbeides i tråd med den til enhver tid gjeldende lekeplassveileder.

b) BLK1 og 2: Av hensyn til trafikksikkerhet skal lekeplassen være inngjerdet med port(er).

c) Lekeplass skal være åpen for allmennheten.

d) Området skal være offentlig formål, jf. pbl. § 12-7 nr. 14.

§ 3.7.2 Annet uteoppholdsareal (BAU)

a) Det tillates opparbeidet lekeplass. Arealet skal opparbeides i tråd med den til enhver tid gjeldende lekeplassveileder.

b) Uteoppholdsarealer skal være tilgjengelige for allmennheten.

§ 3.8 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål (BKB 1-7)

§ 3.8.1 Bestemmelsesområde – Anlegg og rigg (#3-4) (pbl § 12- 7)

a) Områder med midlertidige anleggsbelter kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Når anleggsarbeidet er utført og anlegget tas i bruk, skal arealene istandsettes. Dette skal skje så snart som mulig påfølgende vår, og senest 1.juli, dersom anlegget tas i bruk vinterstid.

§ 3.8.2 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, kirke/annen religionsutøvelse (BKB 1)

a) Det tillates åpning av bekken.

§ 3.8.3 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BKB 2)

a) Det tillates åpning av bekken.

a) For areal som ikke benyttes til flomsikring gjelder bestemmelsene tilknyttet underliggende arealformål.

§ 3.8.4 Bolig/ Tjenesteyting/ Kontor (BKB 3-4)

a) Før det kan tillates boligbygg med flere enn 2 boenheter eller forretnings-, nærings- eller andre kombinasjonsbygg med BRA over 400 m^2, skal området detaljreguleres.

b) Ved ny detaljregulering for BKB 4 skal utvidelse av FV 53 med løsning for gang- og sykkelvei hensyntas.

c) Før området reguleres tillates inntil 40% bebygd areal. Det tillates ikke oppføring av nye boligbygg innenfor disse feltene.

d) Ved detaljregulering tillates inntil 50% bebygd areal. Arealbruk: Det tillates bolig, kontor og offentlig og privat tjenesteyting. Det tillates kun 20 % kontor og tjenesteyting av den totale BRA for hvert felt.

e) Ved detaljregulering tillates bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims / møne**	**Maks. gesims / møne**	**(etg.)**
BKB 3-4	+ 13,0	+ 16,0	(3)
Toppetasje (tilbaketrukket)		+ 19,0	(4)

f) Bygninger skal utformes slik at de skjermer for støy fra jernbanen og E 134.

§ 3.9 <u>Bolig/ Tjenesteyting (BKB 5-6)</u>

a) Tillatt arealbruk er enten boligbebyggelse eller tjenesteyting (undervisning). Det er ikke tillatt å benytte arealet til både boligbebyggelse og tjenesteyting samtidig. Dersom feltene tas i bruk til Tjenesteyting – Undervisning så bortfaller muligheten til å ta dem i bruk som boligbebyggelse.

b) Det tillates ikke større nyoppføring eller ombygging av boligbebyggelse. Det tillates kun små utbedringer av eksisterende bebyggelse, dersom dette ikke er til hinder eller ulempe for skolevirksomhet.

§ 3.10 Bolig/ forretning (BKB 7)

a) Området skal fortrinnsvis benyttes som boligeiendom, men kan benyttes til varelevering. Det skal opparbeides et fysisk skille til området som benyttes til varelevering. Ny bebyggelse og parkering tillates ikke.

§ 3.11 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA 1 - 11)

§3.11.1 Sentrumsformål kombinert med kollektivknutepunkt og parkeringshus/- anlegg (BAA 1)

a) Innenfor felt BAA 1 er det tillatt med bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims / møne	Maks. gesims / møne	(etg.)
BAA 1	+ 16,0	+ 22,5	(5)
Toppetasje		+ 26,0	(6)

b) Det kreves detaljregulering. Mindre konstruksjoner og bygninger som er nødvendig for drift av jernbanen kan unntas fra dette plankravet. Etablering av undergang til perronger og arealene nord for jernbanen er tillatt.

c) BYA: Minste tillatte prosent bebygget areal (%-BYA) er 80%.

d) Arealbruk: I felt BAA 1 tillates forretning, kontor, tjenesteyting og parkeringshus/-anlegg, kollektivknutepunkt og jernbanerelevante tiltak.

§3.11.2 Sentrumsformål kombinert med annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg og grønnstruktur (BAA 2)

a) Tillatt arealbruk er sentrumsformål eller park kombinert med bebyggelse og anlegg. Det er tillatt med flomsikringstiltak.

b) Byggehøyder:
Innenfor feltet er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims / møne	Maks. gesims / møne	(etg.)
BAA 2 Tilbaketrukket (3m) toppetasje, eller skråtak.	+ 13,0	+ 16,0 + 19,0	(3) (4)

c) Takutforming:
Det er tillatt med skråtak, men det er ikke tillatt med pulttak.

d) Der ikke annet er angitt er byggegrense lik formålsgrense. Utad mot fortau/ offentlig rom, er formålsgrense lik byggelinje. Innad i kvartal er byggegrense angitt på plankartet.

e) Bygg tillates oppført inntil eiendomsgrense (såfremt i tråd med arealformål).

f) I arealet som benyttes til park kombinert med bebyggelse og anlegg er det tillatt å opparbeide lekeplass, nødvendige flomsikringstiltak og andre nødvendige tekniske anlegg tilknyttet flomsikring (f.eks. pumpestasjoner, fordrøyningsanlegg, adkomst mv.). For areal som ikke benyttes til flomsikring gjelder bestemmelsene tilknyttet underliggende arealformål.

§ 3.11.3 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (flomsikring), boligbebyggelse, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, sentrumsformål, bensinstasjon/ vegserviceanlegg, pendler-/ innfartsparkering, vegetasjonsskjerm, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (BAA 3-8)

a) Det tillates etablert flomsikringstiltak som flomvoll, flommur og alle nødvendige tekniske anlegg tilknyttet flomsikring, som pumpestasjoner, atkomst, parkering mv.

b) For areal som ikke benyttes til flomsikring gjelder bestemmelsene tilknyttet underliggende arealformål.

c) Utenfor byggegrensen mot E 134 er det ved nye byggetiltak ikke tillatt å etablere varig parkering. Nødvendige flomsikringstiltak må avklares nærmere med Nedre Eiker kommune og Statens vegvesen.

§ 3.11.4 Sentrumsformål kombinert med vei (BAA 9)

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BAA 9 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

b) Det er tillatt å opparbeide vei.

§ 3.11.5 Sentrumsformål kombinert med annen veggrunn tekniske anlegg (BAA 10)

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BAA 10 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

b) Det er tillatt å opparbeide annen veggrunn tekniske anlegg.

§ 3.11.6 Sentrumsformål kombinert med gang- og sykkelveg (BAA 11)

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BAA 11 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

b) Det er tillatt å opparbeide gang- /sykkelvei.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. pbl §12-5 nr. 2)

§ 4 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Grad av utnytting, utforming og tillatt arealbruk (pbl. 12-7 nr.1)

§ 4.1.1 Utforming:

a) Utforming av samferdselsanlegg skal følge den til enhver tid gjeldende veinorm, dette gjelder ikke for jernbanens arealer innenfor feltene S2, STJ. Innenfor sentrumsformålet skal rapport: Overvannshåndtering – områdeplan for Mjøndalen sentrum, datert 11.04.2017, eller nyere rapport om overvannshåndtering legges til grunn for opparbeidelser av gater.

b) Samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen. Parkeringslommer, ved gateparkering, skal ha permeabel asfalt e.l.

c) Statens vegvesens vegnormaler skal gjelde for riks- og fylkesveier.

§ 4.1.2 Forbud og vilkår for bruk (pbl. 12-7 nr.2)

a) Samferdselsareal skal utformes slik at underformål skilles og at trafikk ikke går inn på andre tilliggende hovedformål.

§ 4.1.3 Funksjons- og kvalitetskrav (pbl. 12-7 nr.4)

a) Oppbygging av teknisk infrastruktur skal følge den til enhver tid gjeldende kommunaltekniske norm for vei, vann og avløp.

b) Teknisk infrastruktur som vann- og avløpsledninger og telekabler skal fortrinnsvis legges under fortau og gang- og sykkeltraseer, der det er mulig.

§ 4.1.4 Krav om dokumentasjon og undersøkelser ved gjennomføring av planen (pbl. 12-7 nr.12), herunder særskilt underlag til byggesaksbehandling

§ 4.1.4.1 Kommunalteknisk plan:

a) Gjennomføring av samferdselsanlegg skal detaljeres i kommunalteknisk plan. Formålsgrenser og andre juridiske flater, linjer og punkter skal være identiske med vedtatt plankart. Planen skal godkjennes før tiltak kan igangsettes.

b) Kommunalteknisk plan skal for gateløp i minimum vise utforming av:

- fortau
- kantparkering
- veg, herunder evt. areal for sykkel
- beplantning/ trerekke

c) Kommunalteknisk plan skal redegjøre for:
- utforming av: belegg, kantstein (inkl. nedsenk), rabatter, belysning, samt evt. murer, trapper, ramper, støyskjerm mv.
- overvannshåndtering; samling, bortledning og/ eller fordrøyning.

§ 4.1.5 Eierformål – offentlig eller fellesareal (pbl §12-7 nr.14)

a) Alle samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er offentlige formål, unntatt kjøreveg og angitte samferdselsanlegg kombinert med andre angitte hovedformål.

b) Eierformål for kjøreveg avgjøres etter dens funksjon slik definert i kommunens til enhver tid gjeldende veinorm.

§ 4.2 <u>Bestemmelsesområde – Anlegg og rigg (# 1 og 2) (pbl § 12- 7)</u>

a) Områder med midlertidige anleggsbelter kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Når anleggsarbeidet er utført og anlegget tas i bruk, skal arealene istandsettes. Dette skal skje så snart som mulig påfølgende vår, og senest 1.juli, dersom anlegget tas i bruk vinterstid.

§ 4.3 <u>Særskilte og utfyllende bestemmelser til de enkelte samferdselsformål</u>

§ 4.3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal) (S 2)

a) Innenfor dette arealet kan det opparbeides veg, jernbane, gang- og sykkelvei og fortau, samt kryssinger av jernbanetrasé (over- eller underganger). Før vesentlig omlegging av jernbanetrasé skal området detaljreguleres. Mindre konstruksjoner og bygninger som er nødvendig for drift av jernbanen er unntatt fra dette plankravet.

b) Statens vegvesen skal høres i byggesaker/ reguleringsplaner som berører krysset E 134 x Fv 28 (riks- og fylkesveg).

c) Det kreves detaljregulering av eiendommene innenfor dette feltet. Mindre konstruksjoner og bygninger som er nødvendig for drift av jernbanen kan unntas fra dette plankravet. Etablering av undergang til perronger og arealene nord for jernbanen er tillatt.

§ 4.3.2 Veg (SV 1-23)

Se § 4.1.

§ 4.3.3 Kjøreveg (SKV 1-8):

Se § 4.1.

§ 4.3.4 Fortau (SF 1-33)

a) Utforming - dekke/ overflate:
Utenfor 'Arkitektonisk veileder for Mjøndalen sentrum' sitt virkeområde opparbeides fortau med overflate i asfalt.

§ 4.3.5 Torg (ST 1-2)

a) Mjøndalen torg (ST 1):
Torget skal være offentlig tilgjengelig og skal utformes i henhold til godkjent utomhusplan. Torget skal utformes med mulighet for lek, opphold, rekreasjon, torghandel og servering. Det skal legges vekt på gode overganger mellom torg og gater. Det skal benyttes materialer av høy kvalitet og bruk av vann, kunst og vegetasjon som opplevelseselementer.

b) ST 1: Torget skal være offentlig og tilrettelagt for ulik bruk. Hele torggulvet skal ha en enhetlig materialbruk og høy bruksmessig og arkitektonisk kvalitet i utforming og detaljering og gode egenskaper for drift og vedlikehold.

§ 4.3.6 Gatetun (SGT 1- 5)

a) Gatetun skal utformes på fotgjengeres og syklisters premisser. Ved bruk av areal i gatetun skal trafikanter prioriteres i følgende rekkefølge:

1. Fotgjengere
2. Syklister
3. Bilister/parkering

For SGT 1, 2 og 5 skal det benyttes belegning som viser kjørefelt.

§ 4.3.7 Gang- og sykkelveg (SGS 1- 23)

Gang- og sykkelveger skal utformes som trafikkareal for gående og syklende.
Her skal framkommelighet for syklister og fotgjengere prioriteres likt.

§ 4.3.8 Gangveg/ Gangareal / Gågate (SGG 1-2)

Gang- og sykkelveger skal utformes som trafikkareal for gående.
Her skal framkommelighet for fotgjengere prioriteres.

§ 4.3.9 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT 1- 14)

Feltene skal sikre arealer for eventuelle tekniske anlegg. Beplantning, teknisk infrastruktur og støyskjerming som ikke er til hinder for senere veiutvidelse/flytting er tillatt.

§ 4.3.10 Annen veggrunn – grøntareal (SVG 1- 52)

Feltene skal sikre arealer for eventuell utvidelse eller flytting av veg. Beplantning, grøntareal og støyskjerming som ikke er til hinder for senere veiutvidelse/flytting er tillatt.

§ 4.3.11 Trasé for jernbane (STJ)

a) Det tillates trasé for jernbane.

b) STJ: Ved vesentlig omlegging av jernbanetrasé, kreves det detaljregulering. Mindre konstruksjoner og bygninger som er nødvendig for drift av jernbanen kan unntas fra dette plankravet. Etablering av undergang til perronger og arealene nord for jernbanen er tillatt.

§ 4.3.12 Kollektivknutepunkt (SKK)

a) Området skal betjene kollektivreisende, buss, taxi, gående og syklende.
Innenfor feltet tillates sykkelparkering, bussholdeplass, perronger, over- eller undergang jernbanespor, parkanlegg, samt andre anlegg som naturlig er tilknyttet kollektivknutepunkt.

b) Det er tillatt med næringsvirksomhet i stasjonsbygningen. Eventuelle ombygginger av stasjonsbygningen skal hensynta bygningens særpreg og verneverdighet. Eventuelle søknader skal følge bestemmelser i den til enhver tid gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer.

c) BYA: Prosent bebygget areal (%-BYA) er maks. 50 %.

§ 4.3.13 Pendler-/ innfartsparkering (SPI)

a) Området skal betjene pendlere. Innenfor feltet tillates midlertidig overflateparkering for bil, MC og sykkel, samt andre anlegg som er naturlig tilknyttet kollektivknutepunkt.

b) BYA: Høyeste tillatte prosent bebygget areal (%-BYA) er 100%.

c) Utforming: Foruten atkomst skal parkeringsareal skilles fysisk fra tilliggende arealformål. Dette skal ikke være til hinder for drenering av overvann fra feltet.

§ 4.3.14 Parkering

§ 4.3.14.1 Parkeringsplasser (SPP 1-2)

Se § 3.1.4.2.

§ 4.3.14.2 Parkeringshus (SPH 1-2)

a) BYA:

For felt SPH 1 er høyeste tillatte prosent bebygget areal (%-BYA) 100%.

For SPH 2 er det tillatt med et parkeringshus på maksimum 45 m. x 20 m. Det er tillatt med parkeringskjeller under hele feltet. Rampe kan være på utsiden av bygning, dersom den legges på sørsiden av bygget. Dette arealet kommer i tillegg til maksimumskravet for bygningskroppen. Resterende arealer opparbeides med grønt preg.

b) Byggehøyde:

Fri høyde skal være mellom 2,3 og 2,5 m slik at etasjehøyde ikke blir høyere enn 3,0 m. For SPH 1 skal øverste etasje være med tak. For SPH 2 skal øverste etasje være uten tak.

c) Det er tillatt med bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims / møne**	**Maks. gesims / møne**	**(etg.)**
SPH 1 Toppetasje – *med tak*	+ 12,0	+ 18,0 + 21,0	(4) (5)
SPH 2 Toppetasje – *uten tak*		+ 14,0	(3)

§ 4.3.15 Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller infrastrukturtraséer (SKF 1-33)

§ 4.3.15.1 Fortau kombinert med parkering, sykkelanlegg og overvannsnett – langs gate (SKF 1- 31)

a) Tillatt arealbruk: Arealene skal hovedsakelig benyttes til fortau. Etter behov kan de benyttes til parkering, gangareal og sykkelareal.

b) Utforming og beplantning: Arealene skal opparbeides med grønt preg og i tråd med arkitektonisk veileder for Mjøndalen sentrum.

c) Utforming: Overflate/ toppdekke skal opparbeides med materiale gjennomtrengelig (permeabel) for vann. Likeledes skal masser under toppdekket kunne motta overflatevann.

§ 4.3.15.2 Sykkelanlegg/- felt kombinert med fortau (SKF 32-33):

a) Tillatt arealbruk: Arealene skal hovedsakelig benyttes til sykkelfelt, med bredde på minimum 3 meter. Etter behov kan arealet benyttes til fortau.

§4.3.16 Angitte samferdselsanlegg- og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål (SAA 1-9):

§ 4.3.16.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (SAA 1-2):

a) Innenfor feltet kan det etableres flomsikringstiltak som flomvoll, flommur og alle nødvendige tekniske anlegg tilknyttet flomsikring, som pumpestasjon, atkomst, parkering mv. Areal som ikke benyttes til flomsikring benyttes til underliggende formål.

b) Innenfor byggegrensen mot E 134 er det ved nye byggetiltak ikke tillatt å etablere varig parkering. Nødvendige flomsikringstiltak må avklares nærmere med Nedre Eiker kommune og Statens vegvesen.

§ 4.3.16.2 Veg, fortau og annen veggrunn – grøntareal kombinert med BFS og annen særskilt bebyggelse og anlegg (SAA 3):

a) Innenfor feltet kan det etableres anlegg for åpning av Vrangbekken. Areal som ikke benyttes til slikt anlegg, skal benyttes til underliggende formål.

§ 4.3.16.3 Veg kombinert med annen særskilt bebyggelse og anlegg (SAA 4):

a) Innenfor feltet kan det etableres anlegg for åpning av Vrangbekken. Areal som ikke benyttes til slikt anlegg, skal benyttes til underliggende formål.

§ 4.3.16.4 Fortau kombinert med sentrumsformål (SAA 5- 8):

a) Ved riving av eksisterende bygg eller ved nye tiltak, skal arealet benyttes til fortau.

§ 4.3.16.5 Annen veggrunn, tekniske anlegg kombinert med sentrumsformål (SAA 9):

a) Ved riving av eksisterende bygg eller ved nye tiltak, skal arealet benyttes til annen veggrunn tekniske anlegg.

GRØNNSTRUKTUR (jf. pbl. §12-5 nr. 3)

§ 5 Fellesbestemmelser: grønnstruktur

§5.1 Grad av utnytting, utforming og tillatt arealbruk (pbl 12-7 nr.1)

§ 5.1.1 Arealbruk:

a) Områder avsatt til grønnstruktur skal utvikles og tilrettelegges for opplevelse, rekreasjon, møteplasser, lek og fysisk aktivitet for allmennheten. Dette gjelder ikke for felt utenfor byggegrensa mot E 134, dvs. felt G 1-3, se § 5.5.

b) Det kan også tillates:

- etablering av anlegg og konstruksjoner tilknyttet flomvern
- nødvendige bygninger, anlegg og konstruksjoner for teknisk infrastruktur, såfremt de ikke kommer i konflikt med barns lekeareal
- tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsbodcr og uteservering

c) Området kan skjøttes etter områdets karakter og funksjon. Det er ønskelig å bevare mest mulig vegetasjon, men det er tillatt å fjerne vegetasjon for å bedre trafikksikkerhet.

§ 5.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

§ 5.2.1 Gjennomtrengelighet:

a) Infiltrasjon: Alle overflater skal være gjennomtrengelige for vann (permeable).

§ 5.3 Særlige drifts- og skjøtselstiltak (§12- 7 nr. 9)

a) Opparbeidelse:

Utenom bekkesider tillates mindre terrenginngrep, opparbeidelse av stier/ atkomster, samt oppføring av installasjoner tilrettelagt for lek og opphold, i tråd med tiltenkt bruk av området. Dette gjelder ikke for felt innenfor byggegrensa mot E 134, se § 5.5.

b) Skjøtsel:

Det tillates skånsom skjøtsel av kantvegetasjon langs Veiabekken og Evja. Med skånsom skjøtsel menes at vegetasjon kan holdes nede, men ikke fjernes helt.

§ 5.4 Eierformål – offentlig eller fellesareal (pbl §12-7 nr.14)

a) Grønnstruktur er offentlig formål.

§ 5.5 Grønnstruktur (G 1- 11)

a) Fellesbestemmelsene, jf. § 5.1 og 5.3, skal ikke gjelde for feltene G1 – G3.

§ 5.6 Turveg (GT 1-9)

a) Turveg skal opparbeides med fast dekke og skal kunne brøytes. Plassering av turveien kan justeres. Det er tillatt med krysninger over bekken, disse er vist på plankartet, plassering er veiledende.

§ 5.7 Vegetasjonsskjerm (GV)

a) Området merket med GV skal opparbeides med beplantning som skjermer sentrumsformål fra boligeiendommene/ kulturmiljøet langs Strandveien. Vegetasjon som blir skadet skal erstattes med ny vegetasjon. Støyskjermingstiltak tillates innenfor areal avsatt til vegetasjonsskjerm (GV).

§ 5.8 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA 1-27)

§ 5.8.1 Park kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (GAA 1):

a) Innenfor feltet er det tillatt å etablere tiltak som er naturlig knyttet til kollektivknutepunkt, jf. § 4.3.12.

§ 5.8.2 Park kombinert med bebyggelse og anlegg (GAA 2):

a) Innenfor feltet er det tillatt å opparbeide lekeplass, nødvendige flomsikringstiltak og andre nødvendige tekniske anlegg tilknyttet flomsikring (f.eks. pumpestasjoner, fordrøyningsanlegg, adkomst mv.).

b) For areal som ikke benyttes til flomsikring gjelder bestemmelsene tilknyttet underliggende arealformål.

§ 5.8.3 Friområde og turvei kombinert med bebyggelse og anlegg (GAA 3-24):

a) Innenfor feltene GAA 3- 24 er det tillatt å etablere flomsikringstiltak som flomvoll, flommur og andre nødvendige tekniske anlegg tilknyttet flomsikring (f.eks. pumpestasjoner, fordrøyningsanlegg, adkomst mv.).

b) Fellesbestemmelsene, jf. § 5.1 og 5.3, skal ikke gjelde for feltene GAA 3-6.

c) GAA 7: Det er tillatt med åpning av bekken.

d) Det er tillatt å etablere gangbru eller annen krysning mellom GAA 9 og GAA 10.

e) For areal som ikke benyttes til flomsikring gjelder bestemmelsene tilknyttet underliggende arealformål.

§ 5.8.4 Grønnstruktur kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (GAA 25):

a) Det er tillatt å etablere vei, fortau og annen veigrunn grøntareal og annen veigrunn tekniske anlegg innenfor dette feltet. Gjenværende arealer skal opparbeides som grønnstruktur. Turvei skal føres fram til veiarealet.

§ 5.8.5 Grønnstruktur kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (GAA 26):

a) Det er tillatt å opparbeide området parkmessig. Det er også tillatt å etablere parkeringsplass og atkomstvei på inntil 5 meter innenfor feltet.

§ 5.8.6 Grønnstruktur kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (GAA 27):

a) For areal som ikke benyttes til flomsikring gjelder bestemmelsene tilknyttet underliggende arealformål.

Bestemmelser til hensynssoner

§ 6 Hensynssoner (jf. pbl §12-6)

§ 6.1 Støysone (pbl §11-8 a.2)

a) Ved søknad om bygging av støyfølsom bebyggelse i gul eller rød sone, eller søknad om etablering av støyende virksomhet i sentrum, skal detaljert støyfaglig utredning foreligge. Utredningen skal redegjøre for ivaretakelse av de til enhver tid gjeldende grenseverdier i «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442). Avbøtende tiltak skal beskrives.

b) Støykrav for uteoppholdsareal skal være tilfredsstilt.

c) Søknad om støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene som viser omfang, materialbruk og fargevalg. Beplantning kan inngå som skjerming av støydempende tiltak.

§ 6.2 Faresone (pbl §11-8 a.3)

§ 6.2.1 Ras- og skredfare; kvikkleire (faresone 310_1):

a) Ved nye bygge- og anleggstiltak skal det utføres grunnundersøkelser. Ved bygge-, anleggs- og konstruksjonstiltak skal den til enhver tid gjeldende veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred fra Norges Vassdrags- og energidirektorat legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling.

§ 6.2.2 Funksjons- og kvalitetskrav (pbl §12.7 nr.4) Flomsikring (faresone 320_1-40):

a) All ny bygningsmasse, samt tekniske anlegg som sikrer drift av installasjoner, skal sikres mot flom opp til sikkerhetskote for 200-års flom.

b) Laveste gulvnivå, i ny bygningsmasse, skal ikke være lavere enn sikkerhetskote for 200- års flom, med en sikkerhetsmargin på 20 cm i tillegg. Unntak gjelder for parkeringsanlegg dersom disse bygges med vannbestandige materialer. Nedkjøring til parkeringsanlegg skal ligge over nivået for 200- årsflom, eller være tilstrekkelig sikret mot flom.

§ 6.2.3 Fareområde annen fare (faresone 390_1):

a) Innenfor sonen skal sikkerhet mot erosjon fra vassdraget vurderes før utbygging/ gjennomføring av tiltak. Bekke- og elvekanter skal sikres mot erosjon, der det er fare for utglidning/skred. Kantsonen skal i størst mulig grad bevares. Utføring av sikringstiltak skal gjøres i samråd med kommunen.

§ 6.3 Sone med angitte særlige hensyn (11-8 a.5)

§ 6.3.1 Bevaring kulturmiljø (sone 570_1-3):

a) For tiltak innenfor hensynssonen gjelder bestemmelsene og retningslinjer i den til enhver tid gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer.

b) Ny bebyggelse innenfor sone 570_2 skal utformes med saltak.

§ 6.4 Gjennomføringssone (11-8 e)

§6.4.1 Krav om felles planlegging (sone 810_1):

a) Plankrav:
Det kreves felles planlegging/ detaljregulering for feltene SKK og GAA1.

b) Unntak fra plankrav:
Mindre konstruksjoner og bygninger som er nødvendig for drift av jernbanen kan unntas fra dette plankravet. Etablering av undergang til perronger og arealene nord for jernbanen er tillatt.

Rekkefølgebestemmelser

Krav om særskilt rekkefølge (jf. pbl §12-7 nr.10)

§ 7 Fellesbestemmelser for rekkefølgekrav:

§ 7.1 Før opprettelse av eiendommer

a) For sentrumsformål (BS 1-27) gjelder: Før det kan gis tillatelse til opprettelse av grunneiendom, arealoverføring, festetomt eller anleggseiendom skal det foreligge dokumentasjon som viser at resterende del av eiendom kan utvikles i samsvar med denne planen. Jernbaneareal og relaterte funksjoner kan unntas.

§ 7.2 Før rammetillatelse

a) Før det kan gis rammetillatelse for felt BS 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B og BOP 3 skal det utarbeides utomhusplan for torgareal ST 1 og gatetun (SGT 5). Utomhusplanen skal vise utbyggingsrekkefølge og tilknyttes delfelt. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.

§ 7.3 Før bebyggelse tas i bruk

a) Før bebyggelse tas i bruk skal den ubebyggede del av byggeområdet være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan, herunder parkeringsdekning, lekeplass(er), støydempende tiltak i tråd med støyrapport, datert april 2017 og uteoppholdsareal.

b) BS 6 A og B: Før bebyggelsen tas i bruk skal uteoppholdsareal/ lekeplass innenfor bestemmelsesområde #5, skal være opparbeidet, jf. § 3.3.3.6 c). Dette gjelder også gangpassasjer, jf. § 3.3.3.6 d).

c) For bebyggelse som tas i bruk mellom 1. oktober og 1. mai hvor det gjenstår mindre utomhusarbeider, må det stilles krav om at arbeidene skal ferdigstilles så snart som mulig påfølgende vår/sommer og ikke senere enn 1. juli samme år.

d) Før bebyggelse tas i bruk skal tilstøtende samferdselsareal, som veg/gate fram til senter veg, med tilhørende fortau og kantparkering, samt tilstøtende gater fram til og med neste kryss/ hjørneavrunding opparbeides. Unntak kan gjøres der det kan dokumenteres urimelig fordeling innenfor kvartalet.

JURIDISK BINDENDE DOKUMENTER GITT I BESTEMMELSENE:

- Arkitektonisk veileder for Mjøndalen sentrum
- Rapport om Overvannshåndtering – områdeplan for Mjøndalen sentrum, datert 11.04.2017
- Veinorm for Nedre Eiker
- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer

For riks- og fylkesveier, der veilederne er i konflikt med Statens vegvesen sine vegnormaler, skal Statens vegvesen sine vegnormaler gå foran.

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 215	Bnr: 203	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Parkveien 6 3050 MJØNDALEN, m.fl.			
Annen info:	Områderegulering for Mjøndalen sentrum			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

Husnummer med bokstav

Husnummer

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.


Eiendomsgrense


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang


Udefinert bygning


Bygning


Gang- og sykkelveg


Høydekurve


Forsenkningskurve


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsteig


RpAngittHensynGrense


RpFareGrense


RpGrense


RpFormålgrense


RpStøyGrense


RpBestemmelseGrense


Eiendomsgrense som skal oppheves


Bygg, kulturminner, mm som skal bevares


Byggegrense


Regulert fotgjengerfelt


Måle- og avstandslinje


Bestemmelsesområde


Bevaring kulturmiljø


Flomfare


Rød sone iht. T-1442


Gul sone iht. T-1442


Sentrumsformål


Undervisning


Forsamlingslokale


Annet uteoppholdsareal


Bolig/tjenesteyting


Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål


Veg


Kjøreveg


Fortau


Torg


Gatetun


Gang-/sykkelveg

Annen veggrunn - grøntareal

Parkering

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Grønnstruktur

Turveg

Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

V E D T E K T E R

F O R

SAMEIET NT 3

org. Nr 932 683 105

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 12.01.2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet NT 3 og er opprettet ved tinglyst seksjoneringssøknad den 27.10.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 1 samleseksjon bolig (heretter også «snr. 1») eid og hjemlet NT 3 borettslag (heretter også «borettslaget») og 1 næringsseksjon (heretter også «snr. 2»/ «næringsseksjonen») på eiendommen gnr. 215, bnr. 203 i Drammen kommune.

(2) De enkelte bruksenheter (heretter også «seksjon(er)») består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter areal som ikke ligger inne i bruksenheten. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av tinglyst seksjoneringssøknad med vedlegg. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Formål

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

2. Særlig om boder, parkering og adkomstrett/tinglyste rettigheter

(1) Borettslaget har hjemmel til alle parkeringsplasser og boder som ligger innenfor snr. 1 sin tilleggsdel i parkeringskjelleren, slik tilleggsdelen er vist på tinglyste seksjoneringstegninger. Borettslagets andelseiere har bruksrett til bestemte parkeringsplasser og boder innenfor denne tilleggsdelen, slik beskrevet i borettslagets vedtekter med de rettigheter og plikter det medfører.
Næringsseksjonen har hjemmel til alle parkeringsplasser som ligger innenfor tilleggsdelen til snr. 2 i parkeringskjelleren, slik vist i tinglyst seksjonering med vedlegg.

(2) Boder og parkeringsplasser som ligger innenfor tilleggsdelene er ment til bruk for seksjonene og skal ligge fast til snr. 1 og snr. 2 slik de gjør i tinglyst seksjonering. Seksjonseierne kan ikke foreta reseksjoneringer eller disposisjoner som gjør at seksjonene får hjemmel til færre parkeringsplasser og boder enn det som ligger i seksjonens tilleggsdel i opprinnelig tinglyst seksjonering. Det er derfor heller ikke lov å gjøre disposisjoner som lar andre utenfor sameiet ha hjemmel til parkeringsplasser eller boder i parkeringskjelleren. Utleie av parkeringsplassene til andre enn sameiets seksjonseiere og borettslagets beboere er tillatt med styrets samtykke og styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. For reguleringen av andelseieres adgang til salg og utleie av disposisjonsretten til parkeringsplasser vises det til borettslagets vedtekter.

(3) Det er tinglyst en erklæring om adkomstrett på eiendommen. Erklæringen gir Loupchamp Holding AS (org nr 989 228 145) eller dennes rettsetterfølgere eksklusiv rett til kjørbar adkomst gjennom parkeringskjelleren på sameiets eiendom med personbil med ytre mål som passer høyde og bredde på kjøreporter på eiendommen og ut til parkeringskjeller på gnr 215, bnr 246 og gnr 215, bnr 442 i forbindelse med fremtidig utbygging av disse eiendommene i regi av Loupchamp Holding AS eller dennes rettsetterfølgere i samsvar med det til enhver tid etablerte kjøremønster.

(4) Inntil utbygging foreligger vil sameiet kunne disponere området der gjennomføringsåpningen skal være, men det kan ikke etableres permanente parkeringsplasser eller boder her.

(5) I forbindelse med utbygging av gnr 215, bnr 246 og gnr 215, bnr 442 har Loupchamp Holding AS eller dennes rettsetterfølgere rett til å etablere gjennomkjøring ved fysiske tiltak. Seksjonseiere i sameiet eller andelseiere i NT 3 Borettslag kan ikke fremsette innsigelser eller erstatningskrav og må akseptere støy, støv og andre ulemper så lenge arbeidene med etablering av gjennomkjøring varer. Det forutsettes at arbeidene gjennomføres med minst mulig sjenanse for sameierne og andelseierne i gnr 215, bnr 203.

(6) Før det er etablert gjennomkjøring skal gnr 215, bnr 203 dekke alle drifts- og vedlikeholdskostnader i parkeringskjelleren. Fra det tidspunkt gnr 215, bnr 246 og gnr 215, bnr 442 starter bruk av parkeringskjelleren for gjennomkjøring skal det skje en fordeling av drifts- vedlikeholds- og utskiftingskostnader knyttet til nedkjøringsrampe, kjøreport og kjørebaner i denne parkeringskjelleren. Fordelingen skjer basert på antall parkeringsplasser i parkeringskjellerne på eiendommene.

(7) For øvrig gjelder bestemmelser i avtale signert 3.2.2021 av Spatium 01 AS og Loupchamp Holding AS.

(8) Bestemmelsene i 2 (3)-(8) kan ikke endres uten samtykke fra Loupchamp Holding AS eller dennes rettsetterfølgere.

3. Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtekter. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med begrensninger som gjelder for parkeringsrettigheter.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtagelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) I alle utleieforhold, også korttidsutleie, plikter seksjonseier å gjøre leietakeren kjent med ordensreglene for sameiet. Seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for mislighold og økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all former for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

4-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

4-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4-3 Særlig om virksomhet i næringslokalene
(1) Sameiet NT 3/seksjonseierne er kjent med, aksepterer og må tåle at det i næringslokalene i forretningslokalene på gateplan kan drives serveringsvirksomhet i og utenfor lokalene, og at denne virksomheten vil kunne medføre ulemper i form av støy, lukt mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger, av eier/driver av de aktuelle næringslokalene. Normale åpningstider for serveringsvirksomheten i næringslokalene er begrenset til tidsrommet 07.00-23.00, men det kan åpnes opp for tilgjengelighet i lokalene utenfor dette tidsrom for automatiserte kundeløsninger. Eier/driver av næringslokalene kan søke styrene i sameiet og borettslaget om dispensasjon til utvidede åpningstider for enkeltstående arrangementer ol. Begge styrer må samtykke dersom endringer i åpningstider skal kunne gjøres gjeldende.

(2) Nærværende vedtektsbestemmelser kan ikke endres av sameiet uten etter samtykke fra hjemmelshaver til gnr. 215, bnr. 203, snr. 2 i Drammen kommune. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) Det er felles infrastruktur for ladning av el-bil. En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Det er et krav at ladepunktet er tilpasset eksisterende infrastruktur for ladning. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Dersom andelseier i borettslaget ønsker ladepunkt på parkeringsplass som andelen disponerer i medhold av oversikten beskrevet i borettslagets vedtekter, skal borettslaget som seksjonseier fremme dette ønsket videre i sameiet iht. denne bestemmelse.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold av ladepunkt og strøm ved bruk dekkes av den enkelte seksjonseier. Gjelder det ladepunkt til en parkeringsplass en andelseier disponerer etter ønske fra andelseieren slik beskrevet i avsnittet over, gjelder

tilsvarende for andelseier (slik også beskrevet i borettslagets vedtekter). Kostnader forbundet med oppgradering av fellesinfrastruktur for ladepunkter er en felleskostnad i sameiet som fordeles etter sameiebrøk.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) I byggesaken er det kun krav til HC-plasser for boligene (borettslaget) og HC-plasser ligger innenfor tilleggsdelen til snr. 1 i parkeringskjelleren. Styret i borettslaget administrer derfor bytteretten for HC-plasser. Vedtektsbestemmelsen om bytterett inntas både her og i borettslagets vedtekter.

(2) En andelseier som disponerer en HC-plass iht. beskrivelsene i borettslagets vedtekter, kan midlertidig bli pålagt å bytte til en annen plass fordi en andelseier med nedsatt funksjonsevne trenger HC-plassen. Byttet endrer ikke borettslagets oversikt over andelenes bruk av plassene. Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass slik beskrevet i borettslaget vedtekter. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, slik som forsikring, kostnader til sameiets vedlikeholdsplikt, kostnader til administrasjon og eventuelle styrehonorarer i sameiet, er felleskostnader.

(2) Felleskostnadene i sameiet skal, så langt det er mulig, betales av den seksjon kostnaden gjelder. Det er derfor bestemt følgende prinsipper for fordelingen av felleskostnader:

a. Felleskostnader i sameiet som utelukkende knytter seg til samleseksjon bolig, slik som vedlikehold av bygningskropp og fasade som omslutter samleseksjon bolig og vedlikeholdet utlukkende gjelder seksjonen, skal kun betales av samleseksjon bolig. Dette gjelder også heisene i sameiet som sameiet har fullstendig vedlikeholdsansvar for, men hvor borettslaget alene skal bære felleskostnadene knyttet til disse. Sameiets tak inngår likevel ikke i dette punkt. Taket anses som bygningskropp for begge seksjoner.

b. Felleskostnader i sameiet som utelukkende knytter seg til næringsseksjonen, slik som vedlikehold av bygningskropp og fasade som omslutter næringsseksjonen og utelukkende gjelder seksjonen, skal kun betales av næringsseksjonen.

c. Felleskostnader i sameiet det ikke er mulig å skille ut til en av de to seksjonene etter prinsippene ovenfor, fordeles mellom seksjonene iht. tinglyst sameiebrøk. Det gjelder slikt som:

- Felleskostnader i sameiet til drift og vedlikehold av alle fellesarealer i sameiet slikt som felles grøntarealer og felles gangarealer,
- Felleskostnader i sameiet til vedlikehold av bygningskroppen så fremt vedlikeholdet ikke utelukkende gjelder en av seksjonene og dermed faller inn under a eller b i avsnittene ovenfor,
- Felleskostnader i sameiet forbundet med parkeringskjelleren som ikke dekkes av den særskilte felleskostnaden for parkeringskjeller

(3) For parkeringsplasser i sameiet skal styret eller årsmøtet fastsette en særskilt felleskostnad som skal være lik pr. parkeringsplass.

(4) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Det er en høy terskel for slik avvikende fordeling. Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som er bestemt i disse vedtekter.

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten og eventuelle tilleggsdeler til denne slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Seksjonseiere skal sørge for alt vedlikehold av arealene innenfor sin seksjon i tråd med eierseksjonsloven § 32, men med følgende unntak og presiseringer:

- Seksjonseierne skal ha utskiftingsansvaret for sluk, vinduer og ytterdører til seksjonen.
- Seksjonseierne skal ha fullstendig vedlikeholdsansvar (både reparasjon og utskifting) av installasjoner/innretninger utelukkende knytter seg til seksjonen. Begge heisene i sameiet har sameiet det fullstendige vedlikeholdsansvaret for, men kostnadene forbundet med dette skal kun dekkes av borettslaget slik beskrevet i punkt 5.
- Parkeringsplasser som er tilleggsdeler til seksjonene i parkeringskjelleren har seksjonseierne ikke vedlikeholdsansvar for, det ligger til sameiet. Bodene har seksjonseier (borettslaget) selv vedlikeholdsansvaret for.

(2) Innenfor samleseksjon bolig (borettslaget) har andelseiere igjen vedlikeholdsansvaret for sin andel (bolig) slik det er regulert i borettslagets vedtekter, men dette endrer ikke seksjonseier av samleseksjon bolig (borettslaget) sitt ansvar overfor sameiet.

(3) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(4) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(5) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(6) Seksjonseier som har vedlikeholdsplikten etter denne bestemmelse bærer også alene kostnadene ved vedlikeholdet, med mindre annet uttrykkelig fremgår av disse vedtekter punkt 5.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer i sameiet, inkludert bygningen (bygningskroppen) og felles installasjoner for begge seksjoner, forsvarlig ved like. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1.

(2) Sameiet har også fullstendig vedlikeholdsansvar for heiser i sameiet (også heiser gjennom samleseksjon bolig) samt for parkeringsplasser i parkeringskjelleren selv om disse er tilleggsdeler til de to seksjoner. I garasjekjelleren har sameiet likevel ikke ansvar for vedlikehold av boder. Disse vedlikeholder seksjonseieren selv.

(3) Vedlikeholdet fra sameiet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(4) Sameiet har rett til å føre eventuelle nye fellesinstallasjoner for installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i denne bestemmelse. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(7) Kostnader forbundet med sameiets oppfyllelse av sin vedlikeholdsplikt iht. denne bestemmelse er en felleskostnad i sameiet. Det er gjort særlige reguleringer i disse vedtekter punkt 5 om hvordan felleskostnadene fordeles.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret eller den andre seksjonseieren pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret eller den andre seksjonseieren kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Styret avgjør hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseierne har blitt informerte om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltagelse og stemmegiving kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

(3) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle eventuell årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal består av to medlemmer og begge seksjonseiere er pliktige medlemmer av styret, jf. eierseksjonsloven § 54 (2). Det skal utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person og

for seksjoner som har flere eiere. Årsmøtet velger styreleder med etter reglene for vedtak på årsmøtet.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede og stemmene i styremøte begrenes på samme måte som ved årsmøtet (se disse vedtekter pkt. 8-7), jf. eierseksjonsloven § 56 (4).

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-5 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

9-6 Regnskap og revisjon
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(2) Sameiet skal ha registrert eller statsautorisert revisor som velges av årsmøtet. Revisor. tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

9-7 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-8 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av *2 styremedlemmer* i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

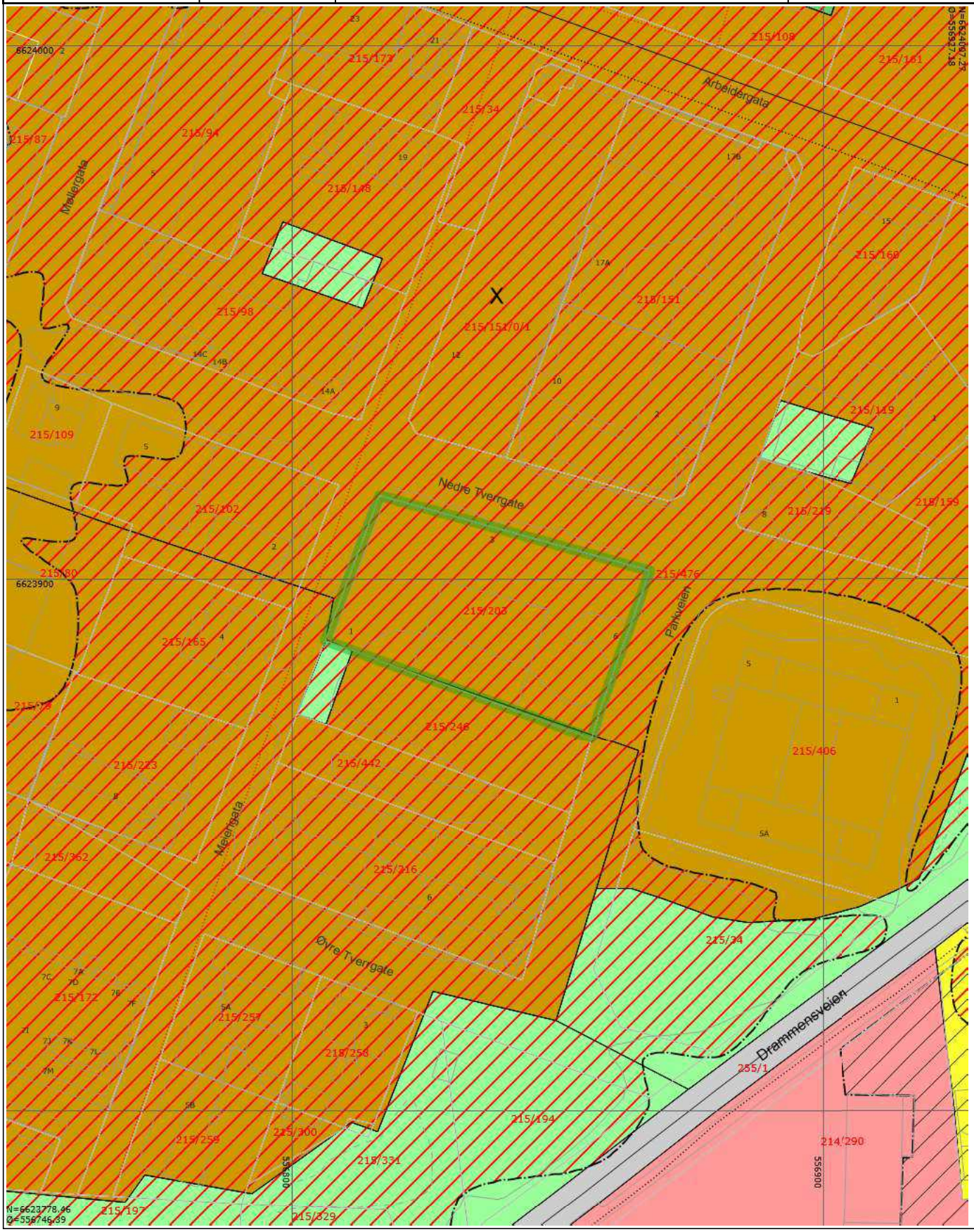
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 215	Bnr: 203	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Parkveien 6 3050 MJØNDALEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

Husnummer med bokstav

Husnummer

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.


Eiendomsgrense


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang


Udefinert bygning


Bygning


Gang- og sykkelveg


Høydekurve


Forsenkningskurve


KpOmråde kommuneplan gjeldende

Eiendomsteig


KpBestemmelseOmråde


Samleveg - På bakken - Nåværende


Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende


Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig


Grense for arealformål


Grense for angitt hensynsoner


Grense for faresoner


Bevaring kulturmiljø


Flomfare


Sentrumsformål - Nåværende


Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende


Boligbebyggelse - Fremtidig


Veg - Nåværende


Grønnstruktur - Nåværende


Grønnstruktur - Fremtidig


KpOmråde

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i NT3 Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 20.02.2024 Kl. 17:00

Sted: Kantina NBBO, Nedre Torggate 5, 3015 Drammen

Klokken 17.00 starter vi med den ekstraordinære generalforsamlingen for å få valgt styre. Utbygger vil være tilstede for å ta i mot spørsmål etter generalforsamlingen.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Kenneth Bjørkås Johnsen fra NBBO

1.3 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Kenneth Bjørkås Johnsen fra NBBO

1.4 Godkjenning innkalling

Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Valg

Vedtektenes bestemmelser sier at borettslaget skal ha et styre bestående av 3 medlemmer. Det kan også velges 2 varamedlemmer.
Det skal tilstrebes at styret består av representanter fra borettslagets andelseiere.

Det er fire kandidater som har meldt seg til å sitte i styret. Det er mulig å melde seg helt frem til avstemming skal gjennomføres. Så om noen finner ut på generalforsamlings dagen at de ønsker å sitte i styret, så gi meg(Kenneth i NBBO) beskjed.

De andelseierne som har meldt seg til å sitte i styret foreløpig er:

Oddvar Maudal

Rolf Erik Moen

Cato Galåsen

Sigurd Nesthorne

På denne ekstraordinære generalforsamling skal det velges

Styreleder

To styremedlemmer

(To varamedlemmer)

Med vennlig hilsen for styret

12.02.2024

Tor Engebakken

Utkast til VEDTEKTER

for NT3 borettslag org. Nr 929 583 132

tilknyttet
Nedre Buskerud boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 7.6.2022. Sist endret 12.01.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

NT 3 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Særlig om organiseringen og om boder og parkering

(1) NT 3 Borettslag består av samleseksjon bolig i sameiet NT3 (heretter «sameiet») og er del av sameiet med de rettigheter og plikter det medfører. Det vises til sameiets vedtekter for en nærmere beskrivelse av dette. andelseierne er også forpliktet til å følge sameiets vedtekter i kraft av at borettslaget er del av sameiet. Begrepet «fellesarealer» i disse vedtekter forstås som fellesarealer innenfor/tilknyttet samleseksjon bolig. Begrepet «eiendommen», «bygningen» ol. forstås som samleseksjon bolig slik den er definert i tinglyst seksjonering.

(2) Borettslaget har hjemmel til alle parkeringsplasser og boder som ligger innenfor snr. 1 sin tilleggsdel i parkeringskjelleren i sameiet, slik tilleggsdelen er vist på tinglyste seksjoneringstegninger. Andeler bruker bestemte parkeringsplasser og boder innenfor denne tilleggsdelen iht. en oversikt styret i borettslaget har. Oversikten er en avtale mellom andelseier og kan ikke endres uten samtykke fra andelseier det gjelder.

(3) Oversikten gir uttrykk for den bod- og parkeringsrettighet (bruksrett) som ligger til andelen og følger med ved salg av denne. Andelseier kan leie ut sin bruksrett til bod og parkeringsplass til andre. Utleie krever samtykke fra borettslagets styret og styret i sameiet. Styrene kan bare nekte utleie dersom det foreligger saklig grunn. Andelseier kan ikke selge bruksretten til bod, denne ligger fast til andelen. Andelseier kan selge bruksretten til parkering til andre andelseiere i borettslaget. Styret plikter i så fall å endre sin oversikt over bruksrett til parkeringsplasser.

(4) En andelseier som disponerer en HC-plass iht. styrets oversikt, kan midlertidig bli pålagt å bytte til en annen plass fordi en andelseier med nedsatt funksjonsevne trenger HC-plassen. Byttet endrer ikke borettslagets oversikt over andelenes bruk av plassene. Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med

nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass slik beskrevet i borettslaget vedtekter. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Se også beskrivelsene om dette i sameiets vedtekter.

(5) Andelseier kan søke styret om ladepunkt tilknyttet parkeringsplassen andelen disponere iht. oversikten. Borettslaget plikter i så fall å fremme kravet videre i sameiet som tar stilling til dette. Andelseier vil da bære kostnader forbundet med ladepunktet slik beskrevet i sameiets vedtekter.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 39 andeler. Andelene skal være på kroner 5.000.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) I borettslag med fem eller flere andeler kan staten, en fylkeskommune eller en kommune likevel eie til sammen minst en andel og inntil ti prosent av andelene, jf. borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn. Tiltak kan også kreve godkjennelse av styret eller årsmøtet i sameiet. Dette må vurderes konkret.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt

svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(7) Borettslaget kan kreve kostnader ved behandling av søknad om bruksoverlating og oppfølgning av bruksoverlatingen dekket av andelseier.

4-3 Særlig om virksomhet i næringslokalene på naboeiendommen

(1) NT 3 Borettslag/andelseierne er kjent med, aksepterer og må tåle at det i næringslokalene i forretningslokalene på gateplan kan drives serveringsvirksomhet i og utenfor lokalene, og at denne virksomheten vil kunne medføre ulemper i form av støy, lukt mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger, av eier/driver av de aktuelle næringslokalene. Normale åpningstider for serveringsvirksomheten i næringslokalene er begrenset til tidsrommet 07.00-23.00, men det kan åpnes opp for tilgjengelighet i lokalene utenfor dette tidsrom for automatiserte kundeløsninger. Eier/driver av næringslokalene kan søke styrene i sameiet og borettslaget om dispensasjon til utvidede åpningstider for enkeltstående arrangementer ol. Begge styrer må samtykke dersom endringer i åpningstider skal kunne gjøres gjeldende.

(2) Nærværende vedtektsbestemmelser kan ikke endres av borettslaget uten etter samtykke fra hjemmelshaver til gnr. 215 bnr. 203, snr 2. i Drammen kommune. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig melding til borettslaget.

(9) For tilbygg og påbygg som er satt opp av andelseier har andelseier selv vedlikeholdsansvaret, se også 4-1(4) og 7-1(4).

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen (dvs. samleseksjon bolig) for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Borettslagets vedlikeholdsansvar beskrevet i denne bestemmelse må forstås i lys av at borettslaget er del av sameiet og er ikke ment å gi borettslaget større ansvar enn det borettslaget har i sameiet. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av sluk og vinduer (herunder nødvendig utskifting av isolerglass) og ytterdører til boligen. Videre omfatter borettslagets vedlikeholdsplikt reparasjon eller utskifting av, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner innenfor samleseksjon bolig, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner innenfor samleseksjon bolig med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten for borettslaget beskrevet her gjelder så fremt borettslaget har dette ansvaret i sameiet som borettslaget er del av.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(3) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene skal, fordeles etter retningslinjene i bygge- og finansieringsplan, hvor bla. følgende fremgår:

- Som utgangspunkt fordeles felleskostnader etter en fordelingsnøkkel hvor 60 % av kostnadene er fordelt etter størrelsen på boligen, mens de resterende 40 % av kostnadene er likedelt.
- Kostnader til tv- internett fordeles med en lik andel per bolig.
- For bruksrett til parkeringsplass iht. styrets oversikt innbetales en kostnad som er lik per parkeringsplass.
- Kostnader til fjernvarme avregnes etter forbruk. Styret får fullmakt til å innhente og overføre målerdata som er nødvendig for å foreta avregninger av forbruk.

(4) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(5) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene. Dersom de andelseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av vedtektene her. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Det kan velges 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

(3) Borettslaget er del av sameiet. Det kan medføre at vedtak og beslutninger i borettslaget kan kreve at det også fattes vedtak av styret eller årsmøtet i sameiet før borettslagets vedtak er gyldig eller kan gjennomføres. Om det er nødvendig med vedtak fra styret etter årsmøtet i sameiet må vurderes konkret.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseiere har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(4) Bestemmelsene i 9-2 (2) gjelder tilsvarende for ekstraordinær generalforsamling.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal

nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Borettslaget er del av sameiet. Det kan medføre at vedtak og beslutninger i borettslaget kan kreve at det også fattes vedtak av styret eller årsmøtet i sameiet før borettslagets vedtak er gyldig eller kan gjennomføres. Om det er nødvendig med vedtak fra styret etter årsmøtet i sameiet må vurderes konkret.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget

får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**215**	**203**	**0**	**1**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
27.10.2023	Nei	Nei			4706/5450	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			215/203	0
					215/203/0/1	0
					215/203/0/2	0
Seksjonering	03.10.2023	20.10.2023	23/39562		215/203	0
					215/203/0/2	0
					215/203/0/1	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300951930	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting	Midlertidig brukstillatelse	5470	1230	6700

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Parkveien	6			Nord: 6623889,16 Øst: 556861,06 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Postnummerområde 3050-MJØNDALEN Grunnkrets 1403-Hatten-Drammensveien Stemmekrets 10-Mjøndalen Kirkesokn 2-Mjøndalen SKOLEKRETS 14-Mjøndalen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer

-

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	**215**	**203**	**0**	**0**	Grunneiendom	SAMVIRKE	Ja	1639,9	1641,2	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
19.02.1934	Nei	Nei	Ja	2		Nord: 6623893,64 Øst: 556837,66 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			215/203	0
					215/203/0/1	0
					215/203/0/2	0
Seksjonering	03.10.2023	20.10.2023	23/39562		215/203	0
					215/203/0/2	0
					215/203/0/1	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			215/203	0
Oppmålingsforretning	12.03.2012	12.03.2012	2012/870		214/159	0

214/301	0
215/191	0
215/40	0
215/98	0
215/139	0
215/87	0
215/173	0
214/75	0
215/261	0
214/176	0
215/197	0
215/192	0
215/156	0
215/112	0
214/70	0
215/215	0
15/351	0
215/170	0
215/151	0
0/0	0
215/84	0
215/75	0
215/64	0
223/154	0
215/150	0
215/159	0
215/194	0
215/92	0
215/177	0
223/364	0
215/71	0
214/107	0

215/76	0
215/52	0
215/259	0
215/216	0
215/301	0
215/39	0
255/1	0
215/34	0
215/166	0
215/42	0
215/107	0
215/66	0
215/60	0
215/135	0
215/41	0
215/32	0
214/380	0
215/111	0
215/161	0
215/420	0
215/442	0
215/290	0
215/109	0
214/17	0
215/65	0
215/362	0
215/236	0
15/174	0
214/64	0
215/246	0
215/79	0
215/258	0

		215/223	0
		215/77	0
		215/157	0
		215/11	0
		214/401	0
		215/26	0
	Mottaker	215/476	25957,7
		214/99	0
		215/160	0
		214/305	0
		215/331	0
		215/78	0
		215/114	0
		223/7	0
		215/406	0
		223/11	0
		214/8	0
		215/346	0
		215/169	0
		215/72	0
		214/37	0
		215/102	0
		215/8	0
		215/86	0
		215/108	0
		15/262	0
		15/344	0
		215/63	0
		215/257	0
		15/43	0
		215/219	0
		215/451	0

				257/1	0
				215/168	0
				215/153	0
				15/155	0
				215/378	0
				215/133	0
				215/165	0
				215/31	0
				215/203	0
				215/175	0
				215/94	0
				215/339	0
				215/80	0
				215/119	0
				215/172	0
				215/85	0
				215/147	0
Kartforretning	03.11.1988	36/89	Mottaker	215/203	1641,2
Grensejustering	03.11.1988	36/89	Mottaker	215/203	242,3
			Avgiver	215/246	-242,3
Kartforretning	27.08.1953	819/53	Mottaker	215/203	1398,8
Skylddeling	01.08.1939			15/230	0
				215/203	0
Skylddeling	19.02.1934			215/203	0
				15/158	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300951930	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting	Midlertidig brukstillatelse	5470	1230	6700

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Parkveien	6			Nord: 6623889,16 Øst: 556861,06		Tettsted 2003-Drammen Postnummerområde 3050-MJØNDALEN

System: EPSG:25832

Grunnkrets 1403-Hatten-Drammensveien
Stemmekrets 10-Mjøndalen
Kirkesokn 2-Mjøndalen
SKOLEKRETS 14-Mjøndalen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
T-Kommunikasjonsareal	J-Journalnummer: 2361285 J-Journalnummer: 36/89 M-Målebrevsnummer: 0819/53	

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
1639,9	Nord: 6623893,64011423 Øst: 556837,65999689 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.

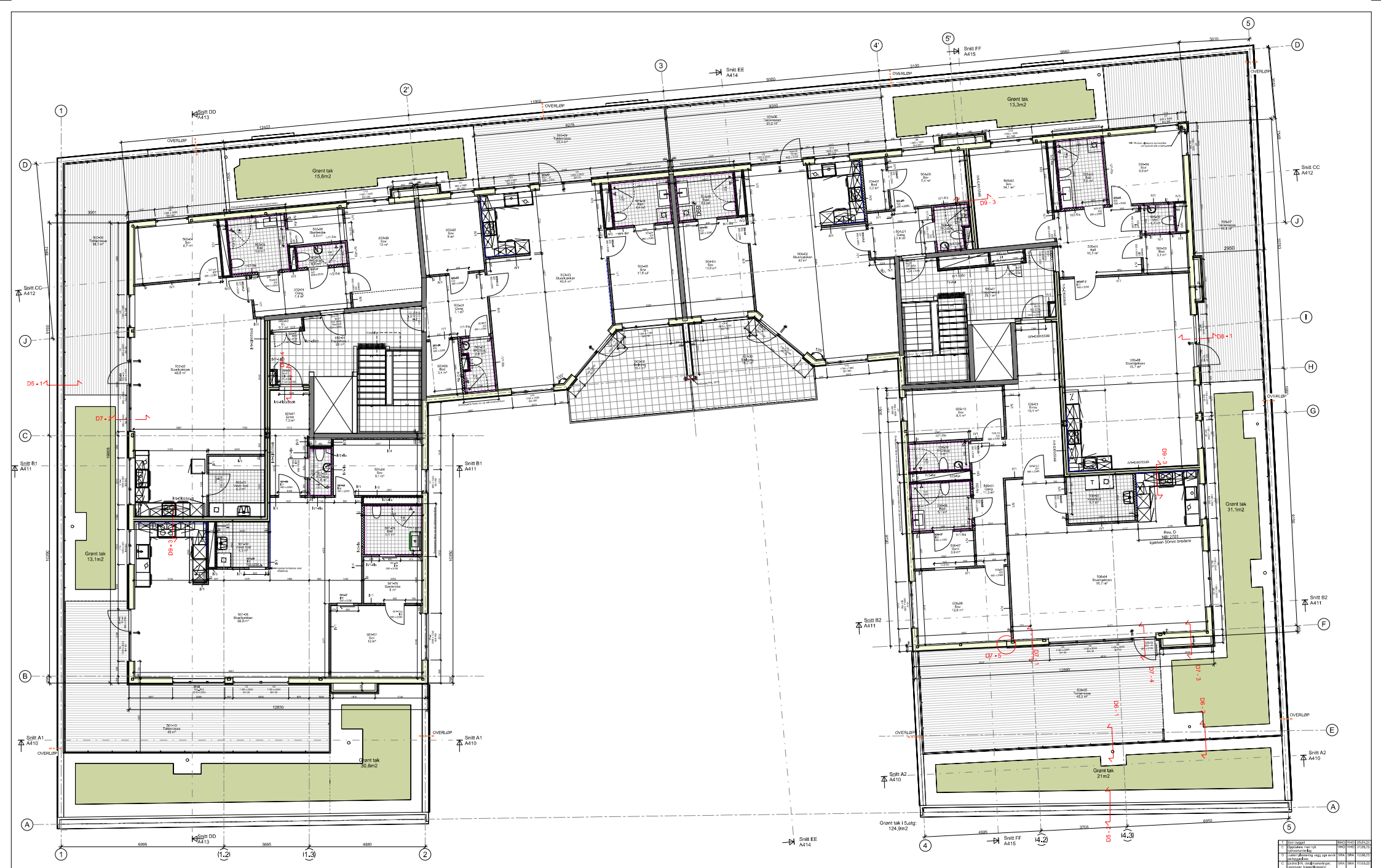
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når 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:



Veggtyper

1 : 50

Type:	Detalj:	Beskrivelse:	Type:	Detalj:	Beskrivelse:	Type:	Detalj:	Beskrivelse:	Type:	Detalj:	Beskrivelse:	Type:	Detalj:	Beskrivelse:	Type:	Detalj:	Beskrivelse:
IV1		13 MM BYGGFIX STYRTPLATE(GRØNN) 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE(GRØNN) 50 MM MIN. STEELFRAME 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE Brannklasse: B-s2,d0 DS/EN13501-1(B) - 13 MIN	IV1 - 34dB		13 MM STALTEKSTPLATE(GRØNN) 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE(GRØNN) 50 MM MIN. STEELFRAME 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE Brannklasse: B-s2,d0 DS/EN13501-1(B) - 13 MIN	IV3		13 MM STALTEKSTPLATE(GRØNN) 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE(GRØNN) 50 MM MIN. STEELFRAME 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE Brannklasse: B-s2,d0 DS/EN13501-1(B) - 60MIN	IV5 - EI60		13 MM STALTEKSTPLATE(GRØNN) 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE(GRØNN) 50 MM MIN. STEELFRAME 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE Brannklasse: B-s2,d0 DS/EN13501-1(B) - 60MIN	IV6 - EI60		13 MM STALTEKSTPLATE(GRØNN) 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE(GRØNN) 50 MM MIN. STEELFRAME 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE Brannklasse: B-s2,d0 DS/EN13501-1(B) - 60MIN	IV7 - EI60		13 MM STALTEKSTPLATE(GRØNN) 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE(GRØNN) 50 MM MIN. STEELFRAME 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE Brannklasse: B-s2,d0 DS/EN13501-1(B) - 60MIN	IV9 - EI60 58dB		13MM GIPS PLATE 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE 50 MM STEELFRAME 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE 13MM GIPS PLATE Brannklasse: B-s2,d0 DS/EN13501-1(B) - 60MIN
IV1-EI30		13 MM STALTEKSTPLATE(GRØNN) 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE(GRØNN) 50 MM MIN. STEELFRAME 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE Brannklasse: B-s2,d0 DS/EN13501-1(B) - 30 MIN	IV2		13MM STALTEKSTPLATE(GRØNN) - 2 LAGG 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE(GRØNN) 50 MM MIN. STEELFRAME 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE Brannklasse: B-s2,d0 DS/EN13501-1(B) - 120MIN	IV4		13MM STALTEKSTPLATE(GRØNN) - 2 LAGG 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE(GRØNN) 50 MM MIN. STEELFRAME 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE Brannklasse: B-s2,d0 DS/EN13501-1(B) - 60 MIN VEGG MOT GARASJE	IV5 - 44dB		13 MM STALTEKSTPLATE(GRØNN) 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE(GRØNN) 50 MM MIN. STEELFRAME 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE Brannklasse: B-s2,d0 DS/EN13501-1(B) - 60MIN	IV6 - 46dB		13 MM STALTEKSTPLATE(GRØNN) 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE(GRØNN) 50 MM MIN. STEELFRAME 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE Brannklasse: B-s2,d0 DS/EN13501-1(B) - 60MIN	IV8 - 44dB		13 MM STALTEKSTPLATE(GRØNN) 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE(GRØNN) 50 MM MIN. STEELFRAME 1 x 13 - 13MM GIPS PLATE Brannklasse: B-s2,d0 DS/EN13501-1(B) - 60MIN			

Tilknikkselig fall til sluk på bad prosjekteres av leverandør av baderomsinstallasjoner

BH - Brystningshøyde er angitt fra ov. ferdig gulv til ov. utsparing

Nr.	Revisjon gjelder	Utført	Kontr.	Dato
E	Som bygget	RHO	RHO	05.05.23
D	Oppdatere med nytt kjøkkenmodell.leg	RHO	RHO	27.03.23
C	Justert plassering vegg pga avvik på byggeplass	SRA	SRA	10.06.22
B	Grønt tak, dimensjonerende nyttelaster, kjøkenplassering	SRA	SRA	17.03.22
A	Endig 501, sjaktplassering	SRA	SRA	05.03.22
A	Endret utforming baderomsvegg ifølge eller ønske fra kjøper, trapper V3, justert møblering og heving	SRA	RHO	15.02.22

Nedre Tverrgate 3 Holding AS

Nedre Tverrgate 3

Gnr. 210 Bnr. 203
Drammen kommune
Nybygg/tilbygg/rehab.

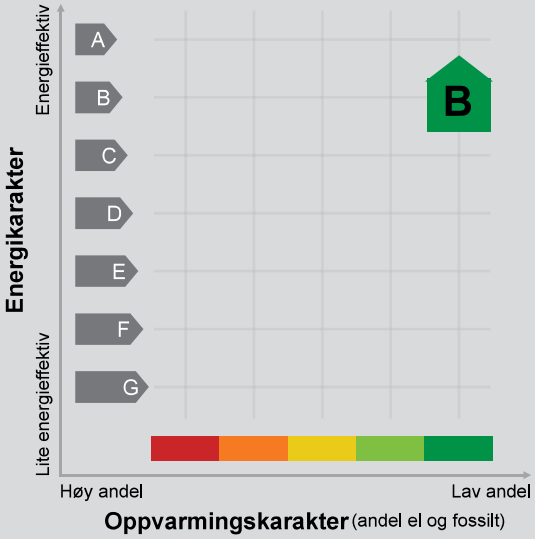
Prosjekt nr.	Kontroll	Tegnet	Dato
322-2008	-	SRA	15.04.22
Målestokk	Tegnet	Lest	Skjermet
SRA/RHO	SRA/RHO	-	1 : 50
Tegning	Endr.prosjekt		Rev. nr.
			F

Plan 5. etg.

A405

ENERGIATTEST

Adresse	Parkveien 6
Postnummer	3050
Sted	MJØNDALEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	203
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300951930
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	baccae78-fd2d-486a-a3d2-593c2f87bd63
Dato	01.12.2023
Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ JOAKIM TYCHESEN



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

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Parkveien 6
Postnummer: 3050
Sted: MJØNDALEN
Kommune: Drammen
Bolignummer: H0501
Dato: 01.12.2023 12:21:00
Energimerkenummer: baccae78-fd2d-486a-a3d2-593c2f87bd63

Kommunenummer: 3005
Gårdsnummer: 215
Bruksnummer: 203
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300951930

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	49 m²
Areal tak	81 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	81 m²
Totalt BRA	81 m²
Oppvarmet luftvolum	211 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	108,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	28.11.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,38 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,92
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,12
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,88
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Drammen (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.12.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	JT

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	23,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,0 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	90,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 707 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	95,15 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 885 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	94,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 639 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 087 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 620 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 707 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,3 %



Innvendig fasade mot øst
1 : 100



Innvendig fasade mot sør
1 : 100



Innvendig fasade mot vest
1 : 100

B	Som bygget	RHO	RHO	05.01.24
A	Markert inngang boliger	SRA	SRA	23.02.23
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Arkitektgruppen Drammen AS
Torggt. Wessels gate 4
3044 Drammen
Tlf.: 32 26 18 00
Tegnet: firmapost@agdarkitekter.no

Nedre Tverrgate 3 Holding AS

Nedre Tverrgate 3

Gnr. 215 Bnr. 203
Drammen kommune
Nybygg bolig og næring

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansvarlig	Dato
322-008	3	SRA	24.01.2023
Prosjektert	Tegnet	Ark	Målestokk
SRA/RHO	RHO	A2 - 750	1 : 100

Tegning: Detaljprosjekt

Fasader gårdsrom

Tegn. nr. /Rev.: B
A424

Boligopplysninger:

NT3 Borettslag		Vår ref.:	272/37
Parkveien 6		Type:	Borettslag
3050 MJØNDALEN		Eiere:	Ole-christian Løwe Rygh, Kristine Ask
Organisasjonsnr:	929 583 132	Andelsnr:	37

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 20 149

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renovasjon	433
	TV og internett	339
	Parkering	209
	Kapitalkostnader	15 001
	Grunnkostnad	3 493
Måler:	Akonto kaldt vann : Enhet: 272/37 (527 - 37)	337
	Akonto varmt vann : Enhet: 272/37 (528 - 37)	337

Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.06.2026 Tot. utg. i kr.: 20 449

Felleskostnader:	Renovasjon	433
	TV og internett	339
	Parkering	209
	Kapitalkostnader	15 001
	Grunnkostnad	3 493
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	300
Måler:	Akonto kaldt vann : Enhet: 272/37 (527 - 37)	337
	Akonto varmt vann : Enhet: 272/37 (528 - 37)	337

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	3 375 000	Gjeld siste årsoppg.:	3 375 000
Klient ajourf. lån:	109 162 500	Klient gj. s. årsoppg.:	88 002 500

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368081373, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2026: 5.29% pa.

Antall terminer til innfrielse: 76

Saldo per 11.03.2026: 88 002 500

Andel av saldo: 3 375 000

Første termin: 30.06.2024Neste avdrag: 30.06.2039 (siste termin 31.12.2063)

Flytende rente, 15 år avdragsfrihet

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2039 utgjøre ca kr 5 533,00 per måned for denne boligen

Laget har avtale om IN samt IN lån

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 91584044

E-post: styret@nt3.no

Restanse felleskostnader pr. 11.03.2026

Utestående saldo: 98 198,78

Felleskostnader:	98 198,78	Restanse:	100 093
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	1 894,22

Ligning - 2025

		Gjeld:	3 375 000	Andre inntekter:	1 388
Annen formue:	42 142	Utgifter:	189 272		

Boligopplysninger:

NT3 Borettslag		Vår ref.:	272/37
Parkveien 6		Type:	Borettslag
3050 MJØNDALEN		Eiere:	Ole-christian Løwe Rygh, Kristine Ask
Organisasjonsnr:	929 583 132		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	37	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

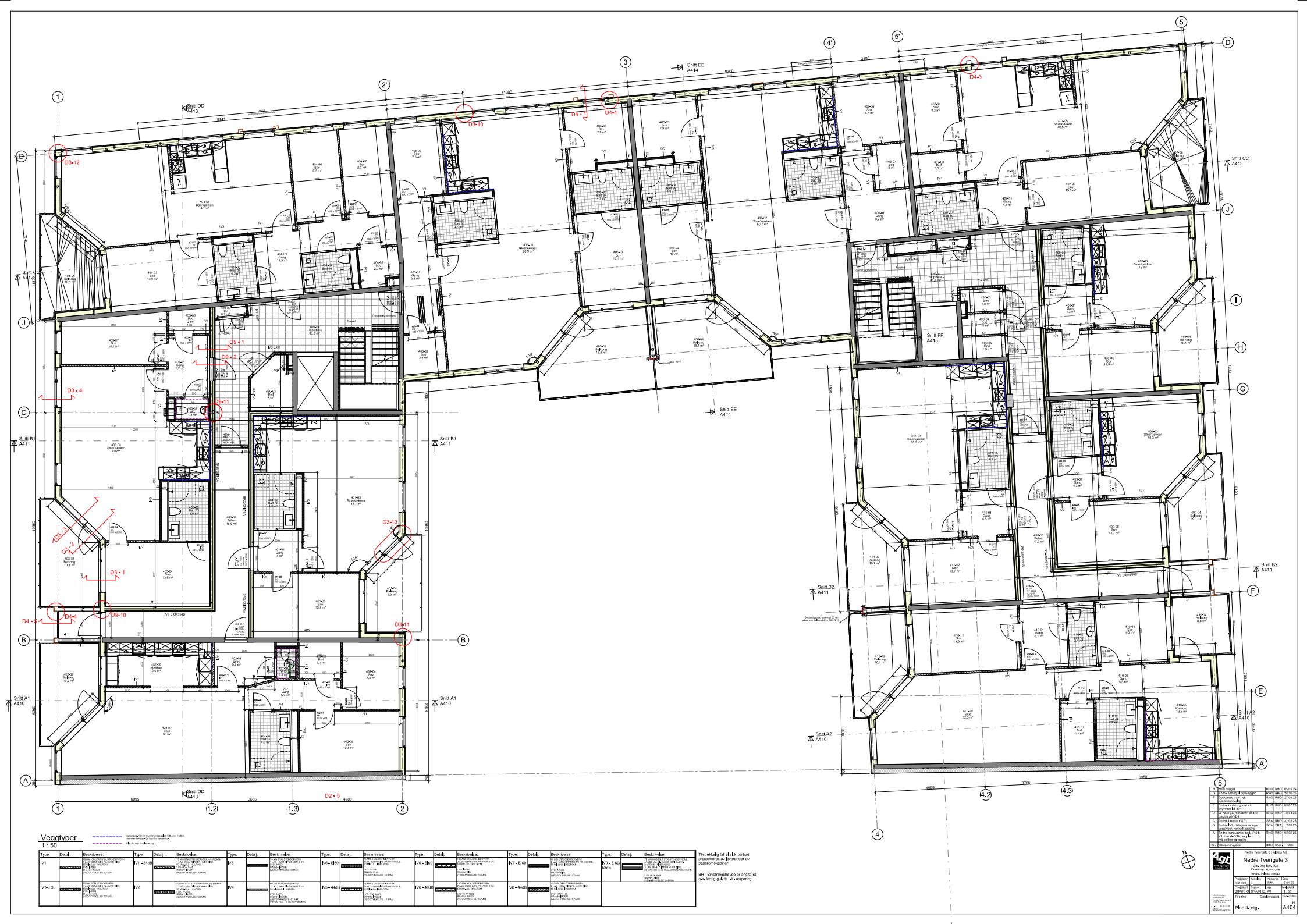
Byggeår:	2023
Gårds/bruksnr:	215/203
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0501

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Vannbåren gulvvarme
Heis:	Ja	BRA	81
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	81m2
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget 2 - Medlemmer i NBBO		

Fasiliteter:



Veggtyper

1 : 50

Stiplede, til min brystfremspringsdybden av malte innvendige tak eller for høye for tilpasning.

Gis ingen tilpasning.

Type:	Detalj:	Beskrivelse:	Type:	Detalj:	Beskrivelse:	Type:	Detalj:	Beskrivelse:	Type:	Detalj:	Beskrivelse:	Type:	Detalj:	Beskrivelse:	Type:	Detalj:	Beskrivelse:
IV1		13 MM STALTOSPOTTPLATE GIPSVEGGPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE 48 MM STENDER MED MINERALULL 48 MM GIPSPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE VEGGTYKKELSE: 101 MM	IV1 – 34dB		13 MM STALTOSPOTTPLATE GIPSVEGGPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE 70 MM STENDER MED MINERALULL 70 MM GIPSPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE VEGGTYKKELSE: 126 MM	IV3		13 MM STALTOSPOTTPLATE GIPSVEGGPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE 70 MM STENDER MED MINERALULL 70 MM GIPSPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE VEGGTYKKELSE: 126 MM	IV5 – EI60		13 MM STALTOSPOTTPLATE GIPSVEGGPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE 70 MM STENDER MED MINERALULL 70 MM GIPSPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE VEGGTYKKELSE: 126 MM	IV6 – EI60		13 MM STALTOSPOTTPLATE GIPSVEGGPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE 70 MM STENDER MED MINERALULL 70 MM GIPSPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE VEGGTYKKELSE: 126 MM	IV7 – EI60		13 MM STALTOSPOTTPLATE GIPSVEGGPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE 70 MM STENDER MED MINERALULL 70 MM GIPSPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE VEGGTYKKELSE: 126 MM	IV9 – EI60 50dB		13 MM GYPSUM 1 STEIN GIPSVEGGPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE 70 MM STENDER MED MINERALULL 70 MM GIPSPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE VEGGTYKKELSE: 126 MM LYD: R'w 50dB (Prøvet i BH) VEGGTYKKELSE: 243MM
IV1–EI60		13 MM STALTOSPOTTPLATE GIPSVEGGPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE 48 MM STENDER MED MINERALULL 48 MM GIPSPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE VEGGTYKKELSE: 101 MM	IV2		13 MM STALTOSPOTTPLATE GIPSVEGGPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE 48 MM STENDER MED MINERALULL 48 MM GIPSPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE VEGGTYKKELSE: 101 MM	IV4		13 MM STALTOSPOTTPLATE GIPSVEGGPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE 70 MM STENDER MED MINERALULL 70 MM GIPSPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE VEGGTYKKELSE: 126 MM	IV5 – 44dB		13 MM STALTOSPOTTPLATE GIPSVEGGPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE 70 MM STENDER MED MINERALULL 70 MM GIPSPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE VEGGTYKKELSE: 126 MM	IV6 – 46dB		13 MM STALTOSPOTTPLATE GIPSVEGGPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE 70 MM STENDER MED MINERALULL 70 MM GIPSPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE VEGGTYKKELSE: 126 MM	IV8 – 44dB		13 MM STALTOSPOTTPLATE GIPSVEGGPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE 70 MM STENDER MED MINERALULL 70 MM GIPSPLATE 1 x 13 MM GIPSPLATE VEGGTYKKELSE: 126 MM

Tilstrekkelig fall til sluk på bad prosjekteres av leverandør av baderomskabiner

BH - Brystningshøyde er angitt fra overkant ferdig gulv til underkant åpning

Nr.	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.	Dato
6	Revisjon	RHO	RHO	05.06.24
5	Endre vindu til glass-rekkverk	RHO	RHO	24.10.23
4	Oppdatert i forhold til sjakkmønsterdrag	RHO	RHO	27.09.23
3	Endre fra dør og vindu til vinyldekt bl.414	RHO	RHO	05.07.23
2	Dør fjernet på leilighet 404	RHO	RHO	19.04.23
1	Endret fasade YD21	SRA	RHO	31.03.23
0	Endret IV3 i sjakkmønsteret, vegg/dør, kjøkenutforming	SRA	SRA	17.03.23
A	Endre romvarmer bad, YD13 IV1 bredde V18, supplert nabomerking og sodling	RHO	RHO	03.02.23

Nedre Tvergate 3 Holding AS

Nedre Tvergate 3

Gnr. 210 Bnr. 203

Drammen kommune

Nybygg/tilbygg/rehab.

Prosjekt nr.	Kontroll	Tegnet	Dato
322-208	JI	SRA	15.04.22
Prosjektert	Tegnet	Fag	Målestokk
SRA/RHO	SRA/TRHO	ARK	1 : 50
Tegning	Dwg prosjekt		Rev. nr.
			H
Plan 4. etg.			A404

Drammen kommune

Kulturminner

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**215**	**203**	**0**	**1**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Kulturminner



SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Enkeltminner - Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning	Enkeltminner - Kommunalt vernet/ statlig listeført/ listeført kirke
Enkeltminner - Ikke fredet	Enkeltminner - Fredningssak pågår	Enkeltminner - Automatisk fredet/

		forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet
Lokalitet - Fredet	Lokalitet - Vernet el. uavklart	Lokalitet - Tidligere frede
Lokalitet - Ikke fredet	Kulturminner - Sikringssoner	Brannsmitteområder
Verneverdige tette trehusmiljøer	Kulturmiljøer	

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	215	203	0	0	1	1639.88m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	1	1211.76m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	1639.88m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Grønnstruktur	Nåværende	0.50m^2
Sentrumsformål	Nåværende	1639.38m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
062520130008	Områderegulering for Mjøndalen sentrum	Områderegulering	Endelig vedtatt arealplan	1639.88m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Fortau	4.80m^2
Sentrumsformål	1603.17m^2
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	31.91m^2



Fasade mot vest, Meierigata

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
C	Som bygget	RHO	RHO	05.01.24
B	Oppdatere farger på fasade og tegne inn takrenne.	RHO	RHO	14.08.23
A	Supplert rekkverk, sammenheng glassfelt 1. et. med etasjer over	SRA	SRA	23.02.23

Arkitektgruppen Drammen AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen
Tlf. 32 26 55 80
E-post: firmapost@agdes.no

Nedre Tverrgate 3 Holding AS

Nedre Tverrgate 3

Gnr. 215 Bnr. 203
Drammen kommune
Nybygg bolig og næring

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansvarlig	Dato
322-008	3	SRA	24.01.2023
Prosjektert	Tegnet	Ark	Målestokk
SRA/RHO	SRA/RHO	A2	1 : 100

Tegning: Detaljprosjekt

Tegn. nr /Rev: C

Fasade vest

A421

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i NT3 Borettslag tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Hermanssenteret.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte: 18

Antall andeler representert ved fullmakt: 0

Totalt antall andeler representert i møtet: 18

Fra NBBO møtte: Håvard Rossvik

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Oddvar Maudal

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Rossvik

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Rolf Erik Moen

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:
Valgt ble: Odd-Harald Iversen

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 177 691,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Det er avsatt kr 80.000,- i regnskapet for 2024 for honorar til styret.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 80.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Sak om varmepumpe.

Styret har mottatt en søknad om installering av varmepumpe i en leilighet i 5.etasje i Meierigata. Styret har ingen prinsipiell innvendig mot søknaden, forutsatt at det ikke medfører kostnader, sjenanse i form av støy eller andre ulemper for borettslaget. Styret har også forhørt seg med utbygger om det er noen bygningstekniske innvendinger mot en slik installasjon og fikk til svar at det er det ikke. Styret har likevel bedt om en vurdering av NBBO med hensyn til om dette er en sak for Generalforsamlingen, og svaret fra NBBO er at de mener at saken må legges fra for GF iht NT3 vedtekter §8-3 pkt (2) 1.
Søkeren har på egen hånd undersøkt omkring montering av varmepumpe og har funnet en løsning som burde være tilfredsstillende med hensyn til både gjennomgang av yttervegg, avrenning av kondensvann, støy og andre forhold.

Vedtak:
Følgende ble enstemmig vedtatt: Styret gis fullmakt til å godkjenne installasjon av varmepumpe etter søknad i hvert enkelt tilfelle. Søknaden må vise hvordan og hvor installasjonen er tenkt gjort og må tilfredsstille alle tekniske krav til godkjennelse. Alle kostnader forbundet med innkjøp, installasjon og drift blir dekket av søkeren. Det forutsettes videre at driften av varmepumpen ikke påfører andre beboere problemer i form av støy, kondensvann eller andre ulemper under drift. Dersom slike problemer skulle oppstå i etter at varmepumpen er installert, forplikter søkeren seg til å stanse driften og eventuelt demontere varmepumpe og tilhørende utstyr.

6. Valg

6.1 Valgkomitè

Det har ikke vært valgkomite i perioden. Neste år skal det velges nye medlemmer i styret. 2 representanter velges for 2 år og 1 representant samt varamedlemmer velges for 1 år.

Vedtak:
Styret får fullmakt til å velge valgkomite på 2 medlemmer for å finne kandidater for neste års valg.

6.2 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Vedtak:

Oddvar Maudal velges som delegat

Rolf Erik Moen velges som varadelegat

Protokoll for NT3 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Oddvar Johannes Maudal (sign.)	27.05.2025
Protokollvitne	Odd-Harald Iversen (sign.)	27.05.2025

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Matrikkelrapport og kulturminnerapport

Hvorfor er informasjonen i de to rapportene noen ganger tilsynelatende motstridende?

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. Matrikkelrapporten fra Kartverket: All informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. Kulturminnerapporten: Analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for tidligere Drammen kommune, og tidligere Nedre Eiker kommune. Tidligere Svelvik kommune har ikke tilsvarende lokal kulturminneregistrering, der er det kommuneplanens arealdel som har gjelder.

   Konsekvens: Matrikkelrapporten kan opplyse at ingen kulturminner er registrert på en eiendom. Kulturminnerapporten kan inneholde opplysninger om lokal kulturminneregistrering.

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i matrikkelen (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 for eiendommen produseres ved analyse av de lokale kulturminneregistreringene i Drammen kommune, i tillegg til eventuelle kulturminneregistreringer i matrikkelen (eiendomsregisteret). I perioden 2012-2016 er det gjennomført kulturminneregistrering i alle bydeler og oppdatering av eldre registreringer i tidligere Drammen kommune. Tilsvarende registrering ble utført i tidligere Nedre Eiker kommune i samme tidsrom. 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. Se kommunens hjemmeside for mer informasjon: https://www.drammen.kommune.no/tjenester/arealplan-kart-seksjonering-oppmaaling/kulturminneregistrering/

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

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

ARKITEKTGRUPPEN DRAMMEN AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 DRAMMEN

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-21/01570-54	Anders Grislingås	18.12.2024

Nedre Tverrgate 3, Meierigata 1 og Parkveien 6, ferdigattest for riving av eksisterende bygg og oppføring av kombinert nærings– og boligbygg i 5 etasjer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	215 / 203 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARKITEKTGRUPPEN DRAMMEN AS
Tiltakshaver:	NEDRE TVERRGATE 3 HOLDING AS

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for riving av eksisterende bygg og oppføring av kombinert nærings- og boligbygg, mottatt 16.12.2024. Søknaden var fullstendig samme dato.

Det ble gitt rammetillatelse i vedtak datert 21.10.2021 for riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt kombinert nærings- og boligbygg i 5 etasjer med parkeringskjeller, næringslokaler i 1. etasje og 39 leiligheter i 2 – 5 etasje, i sak med saksnummer BYGG-21/01570-13.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt kombinert nærings- og boligbygg i 5 etasjer med parkeringskjeller, næringslokaler i 1. etasje og 39 leiligheter i 2 – 5 etasje.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Virksomhet
avdeling
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 8, datert 16.10.2024, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang
Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Saksnummer	Vedtak	Dato
BYGG-21/01570-19	Igangsettingstillatelse nr. 1 *Riving og miljøsanering av eksisterende bygg*	15.06.2022
BYGG-21/01570-24	Igangsettingstillatelse nr. 2 *Graving, grunnarbeider, fundamenter og betongarbeider i p-kjeller*	29.08.2022
BYGG-21/01570-30	Igangsettingstillatelse nr. 3 *Stål- og betongarbeider*	11.11.2022
BYGG-21/01570-37	Igangsettingstillatelse nr. 4 *Resterende arbeider unntatt næringslokalet*	24.03.2023
BYGG-21/01570-47	Midlertidig brukstillatelse *Boliger, p-kjeller og fellesarealer*	15.01.2024
BYGG-21/01570-51	Igangsettingstillatelse nr. 5 *Innredning av næringslokalet*	04.10.2024

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter SAK10 og plan- og bygningsloven § 21-10.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

Anders Grislingås
Saksbehandler

Marcus Edward Helland
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
NEDRE TVERRGATE 3 HOLDING AS

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i NT3 Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00

Sted: Hermanssenteret

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 177 691,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Det er avsatt kr 80.000,- i regnskapet for 2024 for honorar til styret.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 80.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Sak om varmepumpe.

Styret har mottatt en søknad om installering av varmepumpe i en leilighet i 5.etasje i Meierigata. Styret har ingen prinsipiell innvendig mot søknaden, forutsatt at det ikke medfører kostnader, sjenanse i form av støy eller andre ulemper for borettslaget. Styret har også forhørt seg med utbygger om det er noen bygningstekniske innvendinger mot en slik installasjon og fikk til svar at det er det ikke. Styret har likevel bedt om en vurdering av NBBO med hensyn til om dette er en sak for Generalforsamlingen, og svaret fra NBBO er at de mener at saken må legges fra for GF iht NT3 vedtekter §8-3 pkt (2) 1.
Søkeren har på egen hånd undersøkt omkring montering av varmepumpe og har funnet en løsning som burde være tilfredsstillende med hensyn til både gjennomgang av yttervegg, avrenning av kondensvann, støy og andre forhold.

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt til å godkjenne installasjon av varmepumpe etter søknad i hvert enkelt tilfelle. Søknaden må vise hvordan og hvor installasjonen er tenkt gjort og må tilfredsstille alle tekniske krav til godkjennelse. Alle kostnader forbundet med innkjøp, installasjon og drift blir dekket av søkeren. Det forutsettes videre at driften av varmepumpen ikke påfører andre beboere problemer i form av støy, kondensvann eller andre ulemper under drift. Dersom
slike problemer skulle oppstå i etter at varmepumpen er installert, forplikter søkeren seg til å stanse driften og eventuelt demontere varmepumpe og tilhørende utstyr.

6. Valg

Det er ingen på valg i år

6.1 Valgkomitè

Det har ikke vært valgkomite i perioden. Neste år skal det velges nye medlemmer i styret. 2 representanter velges for 2 år og 1 representant samt varamedlemmer velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å velge valgkomite på 2 medlemmer for å finne kandidater for neste års valg.

6.2 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Styrets innstilling: Styrets forslag er styreleder eller nestleder stiller på NBBOs generalforsamling.

Med vennlig hilsen for styret

05.05.2025

Oddvar Johannes Maudal

Styrets årsmelding 2024 for NT3 Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

NT3 Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 929583132. Borettslaget består av 39 boenheter.

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Oddvar Johannes Maudal
Styremedlem, Rolf Erik Moen
Styremedlem, Kirsti Aas Olsen
Varamedlem, Sigurd Nesthorne
Varamedlem, Cato Galåsen

Styret ble valgt for 2 år på første generalforsamling i 2024.

Valgkomitè: ikke valgt

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegat: Oddvar Johannes Maudal

Varadelegat: Kirsti Oline Aas Olsen

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 9 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 17 saker.

26.8 ble det i tillegg avholdt ekstraordinær generalforsamling. Sak: Innglassing av verandaer. Vedtatt med de forutsetninger som ble lagt til grunn (utforming, farge) og at beboerne som ønsker innglassing bekoster dette selv.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av NT3 Borettslag.

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Anbud på toalettrom i tilknytning til fellesrom i 1. etg.

Oppfølging av saker meldt inn i Dalux for bygget. Eks

- Garasje. Injisering grunnet vanngjennomtrengning.
- Sedumtak
- FDV på billadeanlegg
- Hull i puss på fasader

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

Nytt bygg i 2024.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at forskriften ivaretas.

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA Polisenr 93147337. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg. Egenandelen er 10% av totalt tap.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 7 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for disse boligene var kr 2.766.429,-

Boligene omsettes til markedspris. Når det gjelder verdien på boligene for øvrig kan NBBO gi prisantydninger ut i fra omsetningspriser på boliger med tilsvarende størrelse. Prisantydninger tar ikke hensyn til tilstand på boligen, intern beliggenhet og andre faktorer som kan påvirke pris. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Per 31.12.24 var det 1 juridisk andelseier, NT3 Holding, som til sammen eide 5 andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2024.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser, samt under "disponible midler".

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Det ble ikke gjort endringer i felleskostnader fra 1.1. d.å.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

05.05.2025

Oddvar Johannes Maudal

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.05.2025

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	År 2024	År 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**0**	**0**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	177 691	0
Tilgang Bygg	-224 925 000	0
Opptak lån / avdrag på lån	96 372 500	0
Endring i andelssaldo IN-lån	12 790 000	0
Andre forhold som påvirker disp midler	115 957 500	0
Årets endring i disponible midler	**372 691**	**0**
Disponible midler 31.12	**372 691**	**0**

Linjen «opptak lån/avdrag på lån» viser gjeld fratrukket ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere. De ekstraordinære innbetalingene er overført som langsiktig lån mot andelseiere, og vises som «endring i andelssaldo IN-lån». Saldo vil bli verdijustert når avdragsfri periode utløper. Linjen «andre forhold som påvirker disponible midler» knyttes til føringer av borettslagets oppstartsbalanse.

Resultatregnskap NT3 Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	2 065 817	0	2 367 220	2 391 624
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	5 247 974	0	6 320 509	5 690 557
Andre inntekter	1	5 000	0	0	0
Sum inntekter		**7 318 791**	**0**	**8 687 729**	**8 082 181**
Kostnader					
Personalkostnader	2	91 280	0	91 280	91 280
Kommunale avgifter		343 167	0	540 000	552 825
Strøm og annen energi	3	142 385	0	75 000	0
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	164 704	0	595 500	525 500
Løpende driftskostnader	5	277 402	0	285 000	276 800
Administrativ konsulentbistand	6	130 332	0	130 000	128 941
Digitale tjenester		149 292	0	149 292	149 292
Forsikringer		6 278	0	5 000	6 062
Andel felleskostnad til sameiet/huseierforening	7	490 829	0	352 229	521 148
Andre driftskostnader	8	73 256	0	100 000	111 700
Sum driftskostnader		**1 868 926**	**0**	**2 323 301**	**2 363 548**
Driftsresultat		**5 449 865**	**0**	**6 364 428**	**5 718 633**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		6 128	0	1 000	0
Andre finansinntekter		257	0	0	0
Rentekostnader		5 278 559	0	6 047 603	5 690 557
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-5 272 174**	**0**	**-6 046 603**	**-5 690 557**
Årets resultat		**177 691**	**0**	**317 825**	**28 076**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		177 691	0	0	0
Sum disponeringer		**177 691**	**0**	**0**	**0**

Balanse - NT3 Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	0	0
Bygninger	9	224 925 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**224 925 000**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		133 588	0
Andre fordringer		122 289	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		528 695	0
Sum omløpsmidler		**784 573**	**0**
SUM EIENDELER		**225 709 573**	**0**

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		195 000	0
Opptjent egenkapital		6 777 691	0
Udekket tap		0	0
Sum egenkapital	**10**	**6 972 691**	**0**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	96 372 500	0
Andelssaldo In - lån	11	12 790 000	0
Borettsinnskudd		109 162 500	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		29 725	0
Leverandørgjeld		110 369	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		91 280	0
Avregning lån		16 478	0
Påløpne renter		30 585	0
Annen kortsiktig gjeld		133 444	0
Sum gjeld		**218 736 881**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**225 709 573**	**0**

Sted:_____, dato:_____

Oddvar Johannes Maudal Styreleder	Kirsti Oline Aas Olsen Styremedlem	Rolf Erik Moen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden. Borettslaget har tegnet
forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 %
utfra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.
Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 -.fra 2024.
Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Andelseierne i borettslaget har mulighet til individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. En individuell nedbetaling fra andelseierne behandles ved å bokføre innbetalingen som langsiktig lån fra andelseieren.
Dette langsiktige lån nedkvitteres når det betales ordinært avdrag på lånet. Denne verdireduksjon regnskapsføres som annen inntekt i borettslagets resultatregnskap.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	1 499 522	0
3608 Vannmåler, vann/avløp	219 613	0
3623 Renovasjon og kommunale avgifter	131 455	0
3630 Internett / Bredbånd	140 249	0
3645 Leie parkeringsplass	74 978	0
3655 Renter IN	5 247 974	0
3699 Andre driftsinntekter	5 000	0
Sum	**7 318 791**	**0**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5331 Regnskapsmessig avsetning påløpt styrehonorar	80 000	0
5401 Påløpt arbeidsgiveravgift for påløpt styrehonorar	11 280	0
Sum	**91 280**	**0**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6200 Energi, fjernvarme, gass	142 385	0
Sum	**142 385**	**0**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	164 704	0
Sum	**164 704**	**0**

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6330 Vaktmestertjenester	104 707	0
6360 Renhold	163 695	0
6780 Andre driftsavtaler	9 000	0
Sum	**277 402**	**0**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	11 850	0
6710 Forretningsførerhonorar	96 252	0
6711 Honorar administrative tjenester	22 230	0
Sum	**130 332**	**0**

Note 7 - Andel felleskostnad til sameiet

	År 2024	År 2023
6300 Leie lokale og felleskostnader	490 829	0
Sum	**490 829**	**0**

Noten viser betalte felleskostnader til Sameiet NT3, org.nr: 932 683 105.
For 2024 har Sameiet NT3 et overskudd, og tilsvarende positiv egenkapital på kr 184.084, -.

For Sameiet NT3 foreligger følgende sameiebrøk:
NT3 Borettslag: 4706
Næringsseksjon: 744
Sum: 5450

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6500 Verktøy	1 997	0
6540 Inventar	60 110	0
6550 Driftsmateriale	862	0
6553 Lisenskostnader	450	0
6800 Kontorrekvisita	100	0
7420 Gave og tilskudd	1 640	0
7720 Generalforsamling / Årsmøte	5 898	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 400	0
7790 Annen kostnad	-200	0
Sum	**73 256**	**0**

Note 9 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1100 Eiendom	224 925 000	0
Sum	**224 925 000**	**0**

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 10 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	195 000	0
Opptjent egenkapital	6 777 691	0
SUM EGENKAPITAL	**6 972 691**	**0**

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Note 11 - Langsiktig gjeld med IN og pantstillelser

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Lånenummer:	**16368081373**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.79 %
Beregnet innfridd:	30.12.2063
Opprinnelig lånebeløp:	109 162 500
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	12 790 000
Opptak i perioden:	109 162 500
Lånesaldo 31.12:	**96 372 500**
Saldo 5 år frem i tid:	96 372 500
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	12 790 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**12 790 000**
Sum pantegjeld for lån:	**109 162 500**

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Boligselskapet har etablert en avtale om individuell nedbetaling av lån. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig andel felleskostnader.

Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for resterende del av sin innbetaling med sideordnet prioritet med boligselskapets øvrige pantelån.

Andelssaldo er resterende verdi av andelseierens forskuddsbetaling på andel fellesgjeld.

272 Årsregnskap ÅO24.pdf for NT3 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For NT3 Borettslag

Styreleder	Oddvar Johannes Maudal (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Kirsti Oline Aas Olsen (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Rolf Erik Moen (sign.)	22.04.2025

Til generalforsamlingen i
NT3 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert NT3 Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 177 691. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 23.april 2025
Østlandske Revisorer AS

Anita Klette
Statsautorisert revisor

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189



Fasade mot nord, Nedre Tverrgate

4684 | 13220 | 15000 | 14806 | 3878

51588

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
C	Som bygget	RHO	RHO	05.01.24
B	Oppdatere farger på fasade og tegne inn takrenne.	RHO	RHO	14.08.23
A	Endret tilbake mot rammetillatelse	SRA	SRA	23.02.23

Arkitektgruppen Drammen AS
Torggt. Wessels gate 4
3044 Drammen
Tlf.: 32 26 18 00
Epost: firmapost@agdrammen.no

Nedre Tverrgate 3 Holding AS

Nedre Tverrgate 3

Gnr. 215 Bnr. 203
Drammen kommune
Nybygg bolig og næring

Prosjekt nr.	Avdeling	Ansvarlig	Dato
322-008	3	SRA	24.01.2023
Prosjektert	Tegnet	Ark	Målestokk
SRA/RHO	SRA/RHO	A2 - 750	1 : 100

Tegning: Detaljprosjekt

Tegn. nr. /Rev.: C

Fasade nord

A420

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**215**	**203**	**0**	**1**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Kulturminner lokal verneliste



Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)

verneverdi)

Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)

Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)

Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)

Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	215	203	0	0	1	1639.88m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	1	1211.76m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	1639.88m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Grønnstruktur	Nåværende	0.50m^2
Sentrumsformål	Nåværende	1639.38m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
062520130008	Områderegulering for Mjøndalen sentrum	Områderegulering	Endelig vedtatt arealplan	1639.88m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Fortau	4.80m^2
Sentrumsformål	1603.17m^2
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	31.91m^2

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i NT3 Borettslag mandag 26.08.2024 kl. 18:00 - Fellesrommet i NT3.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Fremmøte boenheter: 18 stemmebertige

Vedtak:

Fremmøte boenheter: 18 stemmebertige

1.2 Valg av møteleder

Oddvar Maudal velges som møteleder

Vedtak:

Oddvar Maudal velgt som møteleder

1.3 Valg av sekretær

Rolf Erik Moen velges som sekretær

Vedtak:

Rolf Erik Moen velgt som sekretær

1.4 Godkjenning innkalling

Møteinkallingen godkjennes

Vedtak:

Møteinkallingen er enstemmig godkjent

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Kirsti Oline Aas Olsen velges til å undertegner protokollen

Vedtak:

Kirsti Oline Aas Olsen valgt til å undertegner protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden godkjennes

Vedtak:

Dagsorden godkjennes enstemmig

2. Innglassing av balkong

Styret har fått flere forespørsler fra andelseiere som ønsker innglassing av sin balkong. Styret har i utgangspunktet ingen innvendinger til søknadene, forutsatt at alle følger samme norm/stil slik at alle blir like.

Det er likevel slik at flere forutsetninger må oppfylles. Eventuell innglassing innebærer en

fasadeendring på bygget og krever derfor godkjennelse fra Drammen kommune. En andelseier har sendt slik søknad til kommunen, og søknaden er godkjent. Styret antar at senere søknader etter samme norm vil bli godkjent, men den enkelte andelseier som ønsker innglassing, vil selv være ansvarlig for å bekrefte godkjennelsen for eget arbeid.

Videre sier borettslaget vedtekter **§8-3**:

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. *ombygging, pabygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold*,

og videre i **§9-2**

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Siden de andelseierne som har søkt ønsker en rask avgjørelse, har derfor styret besluttet å kalle inn til Ekstraordinær generalforsamling (EGF) om denne saken.

Ved innglassing er andelseier helt ansvarlig for påbygget og tilbygget. Vedtektenes til borettslaget lyder som følger:

Punkt 4-1(4)

Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn. Tiltak kan også kreve godkjennelse av styret eller årsmøtet i sameiet. Dette må vurderes konkret.

Punkt 5-1 (9)

For tilbygg og påbygg som er satt opp av andelseier har andelseier selv vedlikeholdsansvaret, se også 4-1(4) og 7-1(4).

Punkt 7-1(4)

Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

Vedtak:
Styrets forslag til vedtak vil da bli:

Innglassing av balkong er tillatt med følgende forutsetninger:

· Styrets godkjennelse for å sikre enhetlig utforming
· Andelseier må selv sjekke om det må søkes om tillatelse fra Drammen kommune for innglassing av egen balkong
· Alle kostnader forbundet med forarbeid og utførelse dekkes av angjeldende andelseier

I tillegg presiseres det at alt av tilbygg og påbygg som er satt opp av andelseier har andelseier selv vedlikeholdsansvaret for, se vedtektene til borettslaget punkt 4-1(4), 5-1 (9) og 7-1(4).

Protokoll ekstraordinært møte for NT3 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

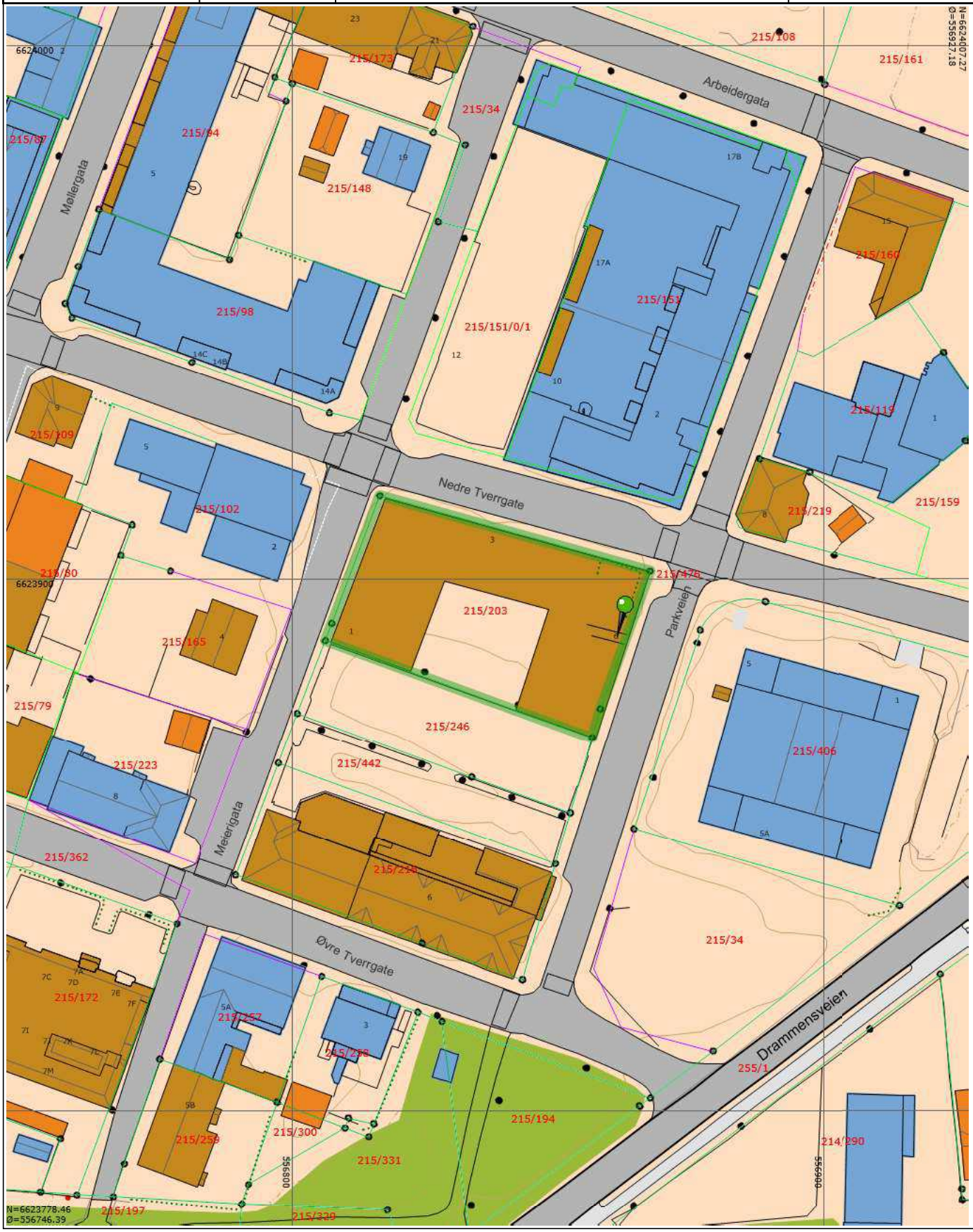
Møteleder	Oddvar Johannes Maudal (sign.)	26.08.2024
Sekretær	Rolf Erik Moen (sign.)	26.08.2024
Protokollvitne	Kirsti Oline Aas Olsen (sign.)	26.08.2024

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 215	Bnr: 203	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Parkveien 6 3050 MJØNDALEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Gangfelt avgrensning
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegskulderkant
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Park
- Bebygd område
- Annet

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

ARKITEKTGRUPPEN DRAMMEN AS
Torgeir Vraas plass 6
3044 DRAMMEN

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-21/01570-54	Anders Grislingås	18.12.2024

Nedre Tverrgate 3, Meierigata 1 og Parkveien 6, ferdigattest for riving av eksisterende bygg og oppføring av kombinert nærings– og boligbygg i 5 etasjer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	215 / 203 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARKITEKTGRUPPEN DRAMMEN AS
Tiltakshaver:	NEDRE TVERRGATE 3 HOLDING AS

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for riving av eksisterende bygg og oppføring av kombinert nærings- og boligbygg, mottatt 16.12.2024. Søknaden var fullstendig samme dato.

Det ble gitt rammetillatelse i vedtak datert 21.10.2021 for riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt kombinert nærings- og boligbygg i 5 etasjer med parkeringskjeller, næringslokaler i 1. etasje og 39 leiligheter i 2 – 5 etasje, i sak med saksnummer BYGG-21/01570-13.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt kombinert nærings- og boligbygg i 5 etasjer med parkeringskjeller, næringslokaler i 1. etasje og 39 leiligheter i 2 – 5 etasje.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Virksomhet
avdeling
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 8, datert 16.10.2024, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang
Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Saksnummer	Vedtak	Dato
BYGG-21/01570-19	Igangsettingstillatelse nr. 1 *Riving og miljøsanering av eksisterende bygg*	15.06.2022
BYGG-21/01570-24	Igangsettingstillatelse nr. 2 *Graving, grunnarbeider, fundamenter og betongarbeider i p-kjeller*	29.08.2022
BYGG-21/01570-30	Igangsettingstillatelse nr. 3 *Stål- og betongarbeider*	11.11.2022
BYGG-21/01570-37	Igangsettingstillatelse nr. 4 *Resterende arbeider unntatt næringslokalet*	24.03.2023
BYGG-21/01570-47	Midlertidig brukstillatelse *Boliger, p-kjeller og fellesarealer*	15.01.2024
BYGG-21/01570-51	Igangsettingstillatelse nr. 5 *Innredning av næringslokalet*	04.10.2024

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter SAK10 og plan- og bygningsloven § 21-10.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

Anders Grislingås
Saksbehandler

Marcus Edward Helland
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
NEDRE TVERRGATE 3 HOLDING AS

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00192919	23.03.2026	83260081

Ident
2021/140557/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Retur:
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS org. nr. 982 370 310
v/advokat Jon Aasgaard
Postboks 294 Bragernes
3001 Drammen

ERKLÆRING
OM ADKOMSTRETT

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til eiendommen gnr 215 bnr 203 i Drammen kommune gir med dette

- Loupchamp Holding AS org nr 989 228 145
  eksklusiv rett til kjørbar adkomst gjennom parkeringskjelleren i gnr 215 bnr 203 med personbil med ytre mål som passer høyde og bredde på kjøreporter på denne eiendommen og ut til parkeringskjeller på gnr 215 bnr 246 og gnr 215 bnr 442 i forbindelse med en fremtidig utbygging av gnr 215 bnr 246 og gnr 215 bnr 442 i regi av Loupchamp Holding AS eller dennes rettsetterfølger i samsvar med det til enhver tid etablerte kjøremønster i henhold til vedlagte avtale.

Loupchamp Holding AS har rett til å transportere denne rettigheten til andre.

Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på gnr 215 bnr 203 i Drammen kommune.

Drammen den 3. februar 2021

Som hjemmelshaver til gnr 215 bnr 203i Drammen
For Spatium 01 AS org nr 923 203 036

Odd Hyttedalen

Rett kopi bekreftes
SVENSSON NØKLEBY Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Org.nr. 982 370 310

Jon Aasgaard
Advokat

Doknr: 140557 Tinglyst: 03.02.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00192918	23.03.2026	83260081

Ident
2023/1200505/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613770550
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921234554	DRAMMEN KOMMUNE	Postboks 7500, 3008 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
929583132	NT3 BORETTSLAG		c/o NBBO, Postboks 1035, 3001 DRAMMEN
929880633	NEDRE TVERRGATE 3 NÆRING AS		Nedre Torggate 5, 3015 DRAMMEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3005	215	203

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3005	215	203	0	1	4706 / 5450	Samleseksjon bolig	Ja	Nei
3005	215	203	0	2	744 / 5450	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Drammen kommune
Bekreftet tinglysningsgjenpart
Dato: 20/10-2023 Signatur: Hannah Vidve

Doknr: 1200505 Tinglyst: 27.10.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1200505/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-23 13:13
Side 1 av 12

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Drammen	Postboks 7500, 3008 Drammen	Hanne Lori Vridve

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS	982 370 310		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 294 Bragernes	3001	Drammen	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3005	Drammen	215	203	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
929 583 132	NT3 borettslag	59/62
929 880 633	Nedre Tverrgate 3 Næring AS	3/62

Drammen kommune
Bekreftet tinglysningsgjenpart
Dato: 20/10-2023 Signatur: Hanne Lori Vridve

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	SB	4706	B	13				25				37				49			
2	N	744	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		5450					Nevner =	5450											

Dato	Innsenderens underskrift
03.10.23	

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310

Jon Aasgaard
Advokat
DRAMMEN

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
03.10.23	SVENSSON NØKLEBY Advokatfirma ANS Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310

Jon Aasgaard
Advokat
DRAMMEN

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Drammen den 03.10.23		for NT3 borettslag Tor Engebakken
Drammen den 03.10.23		for NT3 borettslag Jan Morten Røkaas
Drammen den 03.10.23		for Nedre Tverrgate 3 Næring AS Jan Morten Røkaas
Drammen den 03.10.23		for Nedre Tverrgate 3 Næring AS Tor Engebakken
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3005	Drammen	215	203	

Dato	Underskrift	Stempel
20/10-2023	Hanne Lui Vidve	DRAMMEN KOMMUNE Geodata Postboks 7500 3008 DRAMMEN Org.nr. 921 234 554

03.10.23

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 378 310

Jon Aasberg
Advokat
DRAMMEN

Dato	Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

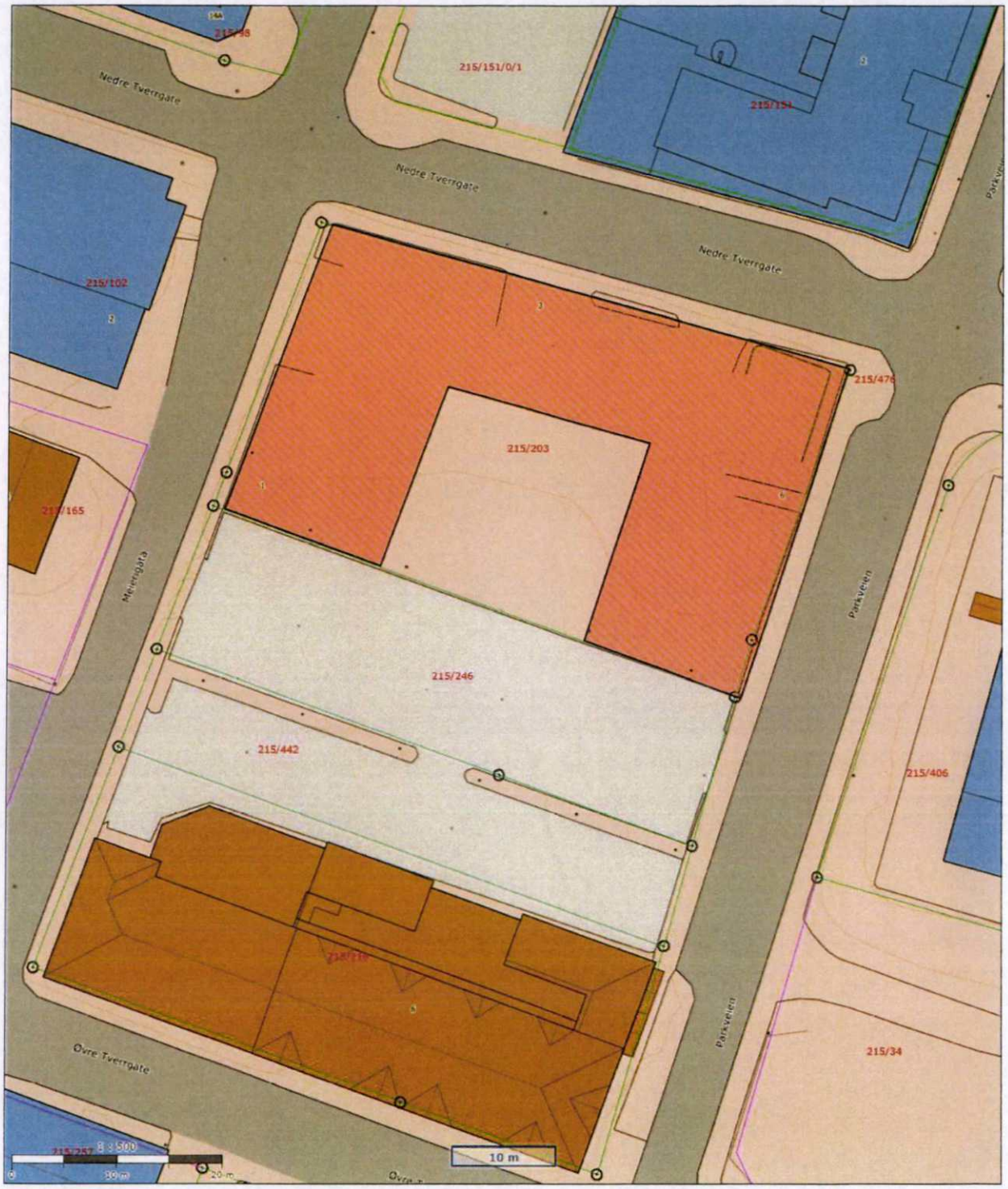
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
03.10.23	

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310

Jon Aasgaard
Advokat
DRAMMEN



DRAMMEN KOMMUNE

Kartutsnitt

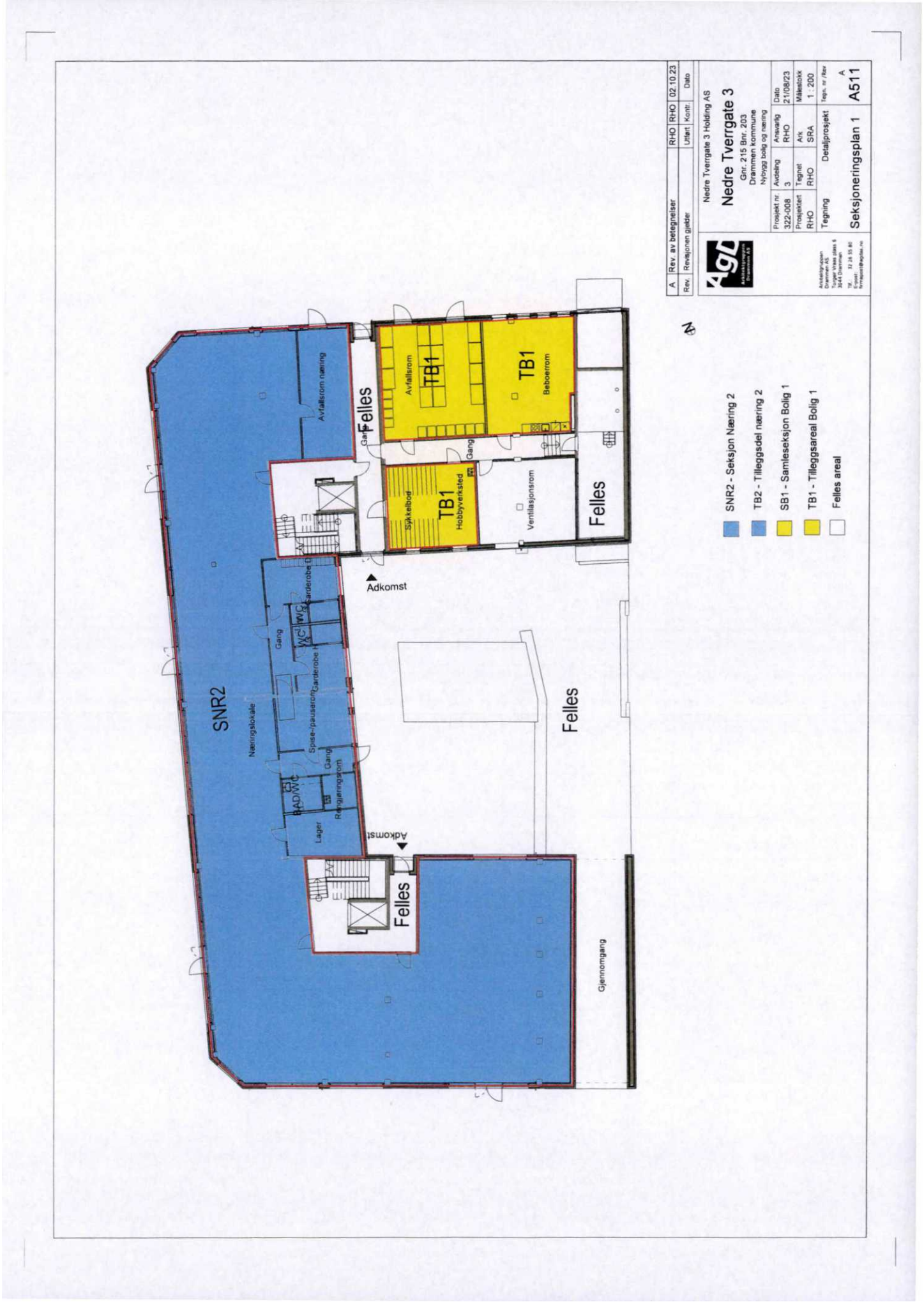
Gnr. 215 bnr. 203

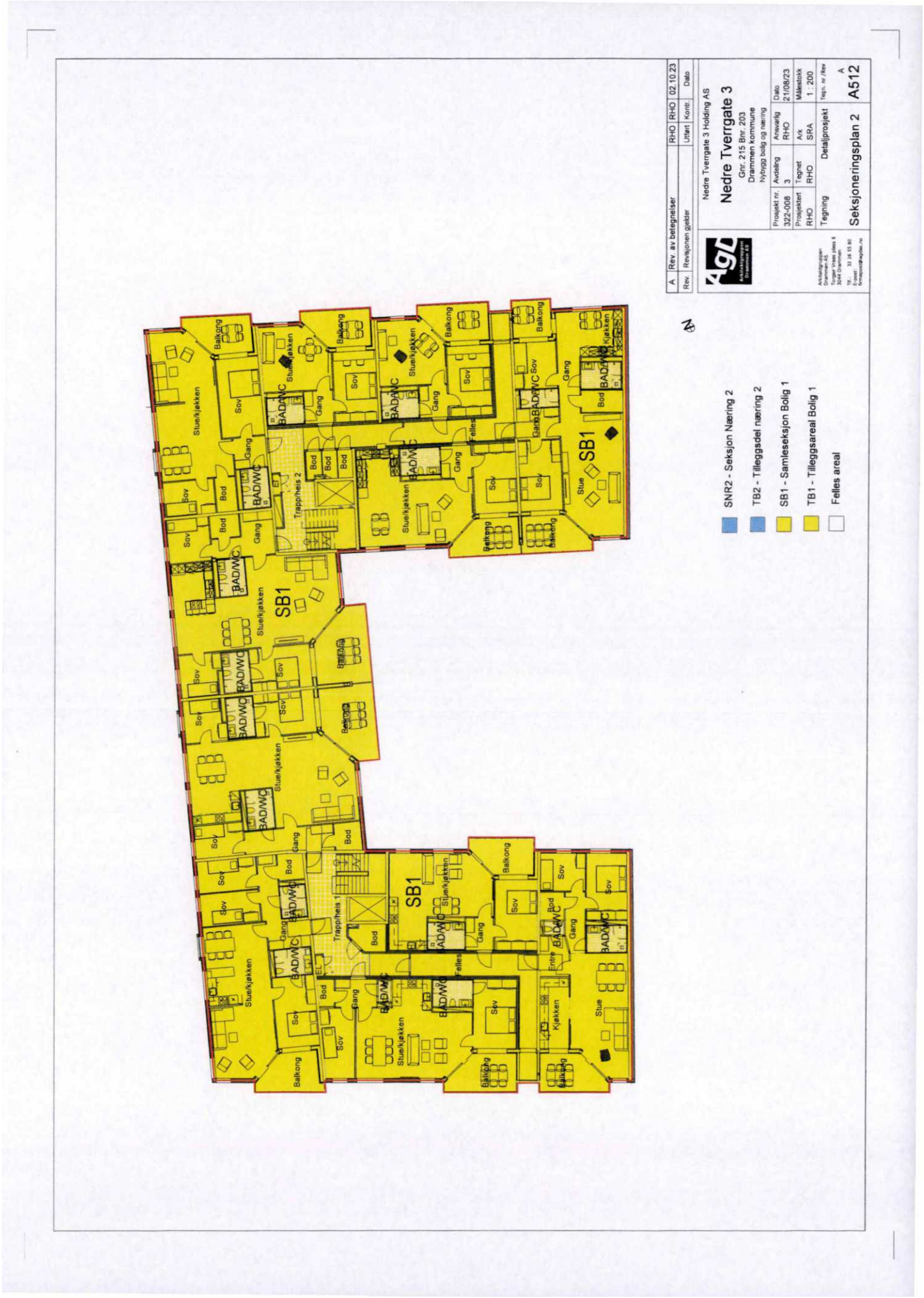
N

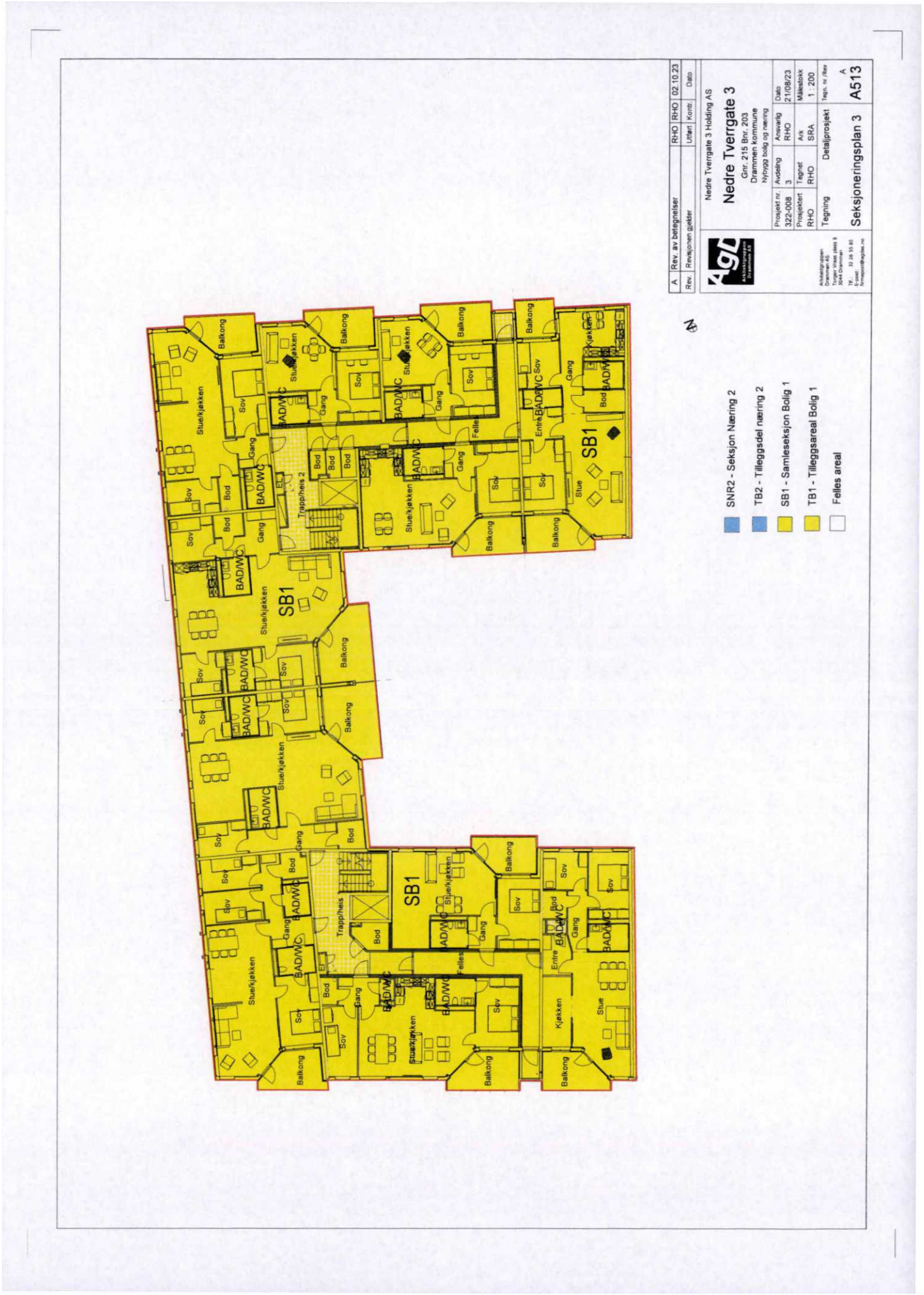
Målestokk: 1:500
Dato:2/10-2023
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.


A | Rev. av betegneler | RHO | 02.10.23
Rev. | Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato
Nedre Tverrgate 3 Holding AS
Nedre Tverrgate 3
Gnr. 215 Bnr. 203
Drammen kommune
Nybygg bolig og næring
Prosjekt nr. 322-008
Avdeling 3
Ansvarlig RHO
Dato 21/08/23
Prosjektert RHO
Tegnet RHO
Ark SRA
Målestokk 1 : 200
Tegning Seksjoneringsplan kjeller
Detaljprosjekt
A510
SNR2 - Seksjon Næring 2
TB2 - Tilleggsdel næring 2
SB1 - Samleseksjon Bolig 1
TB1 - Tilleggsareal Bolig 1
Felles areal
TB1
TB2
FELLES


SNR2
Felles
TB1
Avfallsrom næring
Avfallsrom
Beboerrom
Sykkelbod
Hobbyverksted
Ventilasjonsrom
Gang
Garderobe D
Garderobe H
WC
Næringslokale
Spise-/pauserom
Lager
Rengjøringsrom
BAD/WC
Adkomst
Gjennomgang
SNR2 - Seksjon Næring 2
TB2 - Tilleggsdel næring 2
SB1 - Samleseksjon Bolig 1
TB1 - Tilleggsareal Bolig 1
Felles areal
A | Rev. av betegnelser | RHO | 02.10.23
Rev. | Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato
Nedre Tverrgate 3 Holding AS
Nedre Tverrgate 3
Gnr. 215 Bnr. 203
Drammen kommune
Nybygg bolig og næring
Prosjekt nr. 322-008
Avdeling 3
Ansvarlig RHO
Dato 21/08/23
Prosjektert RHO
Tegnet RHO
Ark SRA
Målestokk 1 : 200
Tegning Detaljprosjekt
Kopi nr. / Rev A
Seksjoneringsplan 1
A511


A Rev. av betegnelser RHO 02.10.23
Rev. Revisjonen gjelder Utført Kontr. Dato
Nedre Tverrgate 3 Holding AS
Nedre Tverrgate 3
Gnr.: 215 Brnr.: 203
Drammen kommune
Nybygg bolig og næring
Prosjekt nr. 322-008
Avdeling 3
Ansvarlig RHO
Dato 21/08/23
Prosjektert RHO
Tegnet RHO
Ark SRA
Målestokk 1 : 200
Tegning Detaljprosjekt
Kopi. nr. /Rev A
Seksjoneringsplan 2
A512
SNR2 - Seksjon Næring 2
TB2 - Tilleggsdel næring 2
SB1 - Samleseksjon Bolig 1
TB1 - Tilleggsareal Bolig 1
Felles areal
SB1
SB1
SB1
Trapp/heis 1
Trapp/heis 2
Stue/kjøkken
Sov
Bad/WC
Gang
Bod
Balkong
Stue
Kjøkken
Entré
Felles
EL


A | Rev. av betegnelser | RHO | RHO | 02.10.23
Rev. | Revisjonen gjelder | | Utført | Kontr. | Dato
Nedre Tverrgate 3 Holding AS
Nedre Tverrgate 3
Gnr. 215 Bnr. 203
Drammen kommune
Nybygg bolig og næring
Prosjekt nr. 322-008
Avdeling 3
Ansvarlig RHO
Dato 21/08/23
Prosjektert RHO
Tegnet RHO
Ark SRA
Målestokk 1 : 200
Tegning
Detaljprosjekt
Tegn. nr. /Rev
A
Seksjoneringsplan 3
A513
SNR2 - Seksjon Næring 2
TB2 - Tilleggsdel næring 2
SB1 - Samleseksjon Bolig 1
TB1 - Tilleggsareal Bolig 1
Felles areal
SB1
SB1
SB1
Stue/kjøkken
Sov
Bod
BAD/WC
Gang
Balkong
Trapp/heis 2
Trapp/heis
Felles
Entre
Kjøkken
Stue


A | Rev. av betegneiser | RHO | RHO | 02.10.23
Rev. | Revisjonen gjelder | Utført | Kontr. | Dato
Nedre Tverrgate 3 Holding AS
Nedre Tverrgate 3
Gnr. 215 Bnr. 203
Drammen kommune
Nybygg bolig og næring
Prosjekt nr. 322-008
Avdeling 3
Ansvarlig RHO
Dato 21/08/23
Prosjektert RHO
Tegnet RHO
Ark SRA
Målestokk 1 : 200
Tegning
Detaljprosjekt
Tegn. nr / Rev
Seksjoneringsplan 4
A514
SNR2 - Seksjon Næring 2
TB2 - Tilleggsdel næring 2
SB1 - Samleseksjon Bolig 1
TB1 - Tilleggsareal Bolig 1
Felles areal
SB1
Stue/kjøkken
Sov
Bad/WC
Gang
Bod
Balkong
Trapp/heis 2
Felles
Entre
Kjøkken
Stue


A. Rev. av betegnelser RHO 02.10.23
Rev. Revisjonen gjelder Utført Kontr. Dato
Nedre Tverrgate 3 Holding AS
Nedre Tverrgate 3
Gnr. 215 Bnr. 203
Drammen kommune
Nybygg bolig og næring
Prosjekt nr. 322-008
Avdeling 3
Ansvarlig RHO
Dato 21/08/23
Prosjektert RHO
Tegnet RHO
Ark SRA
Målestokk 1 : 200
Tegning Detaljprosjekt
Tegn. nr / Rev A
Seksjoneringsplan 5
A515
SNR2 - Seksjon Næring 2
TB2 - Tilleggsdel næring 2
SB1 - Samleseksjon Bolig 1
TB1 - Tilleggsareal Bolig 1
Felles areal
Tak
Takterrasse
SB1
Stue/kjøkken
Sov
Bad/WC
Gang
Entre
Trapp/heis 1
Trapp/heis 2
Balkong
Hall
Bod
Garderobe
Vask/bod
EL

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260081
Addresse	Parkveien 6		
Postnr.	3050	Sted	MJØNDALEN
Selgers navn	Ole Christian Løwe Rygh		
Selgers navn	Kristine Ask		

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

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ikke bodd der

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato	10.04.2026
Signert av	*Ole Christian Løwe Rygh*
Signert av	*Kristine Ask*

Initialer selger:
O R
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):


Ledig
Veggtyper

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:
Parkveien 6, 3050 Mjøndalen
Gnr. 215, Bnr. 203, Snr. 1, andelsnr. 37 i NT3 BORETTSLAG, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260081

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Morten Liavaag

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 950 49 850

E-post: morten.liavaag@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.
