PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

DYRGRAVVEIEN 25 L

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

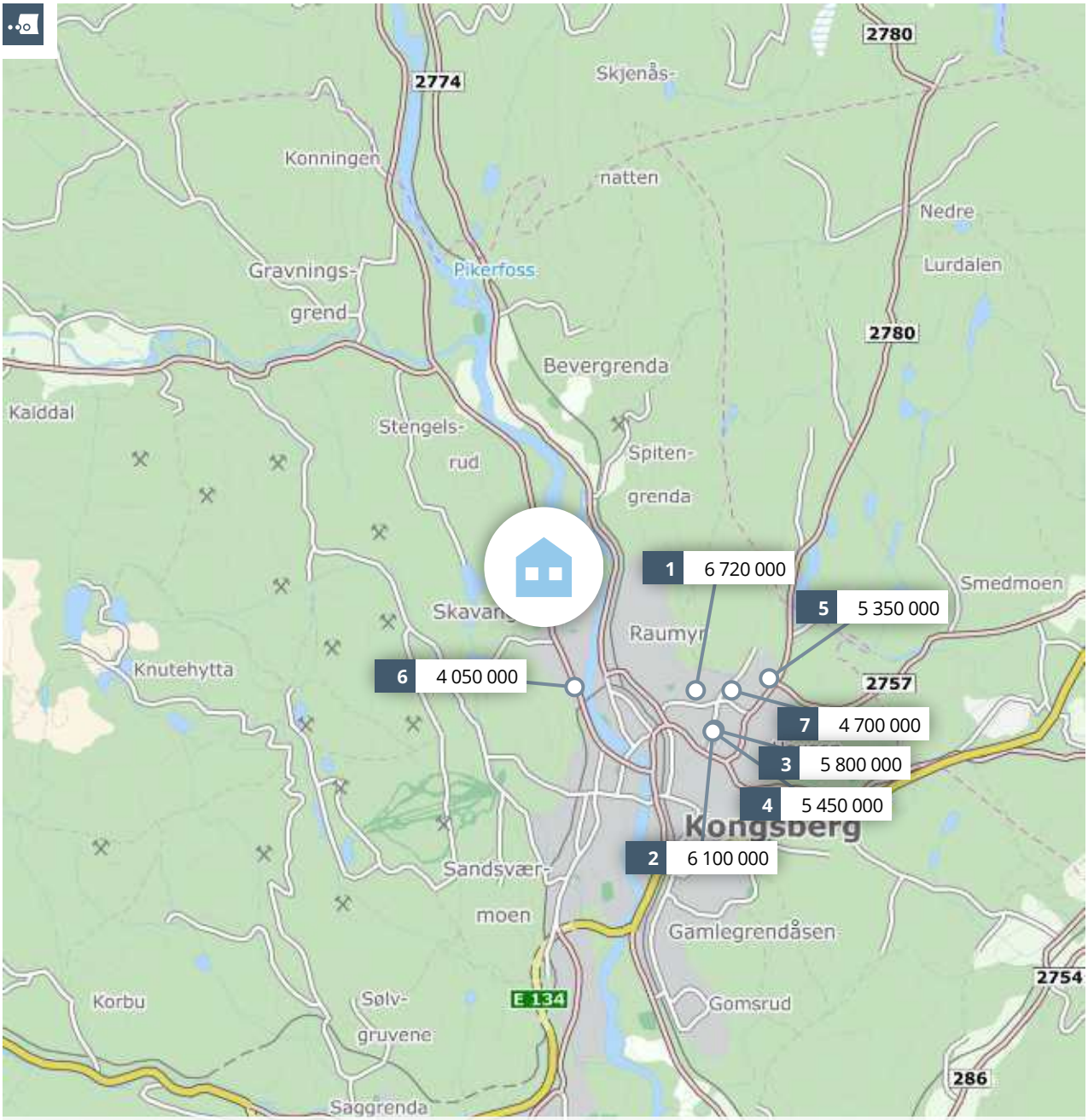
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DYRGRAVVEIEN 25 L

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 15.10.2024

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

Dyrgravveien 25 L, 3617 KONGSBERG

Selveier tomannsbolig på felleseiet tomt, bygget i 2024

GNR 7717 BNR 224 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 3303 KONGSBERG GRUNNKRETS DYRGRAV

Verdivurdert til

4 850 000

-	4 850 000	49 480
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	98 m²
BRA	112 m²
Tomt	7 164 m²
Byggeår	2024

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

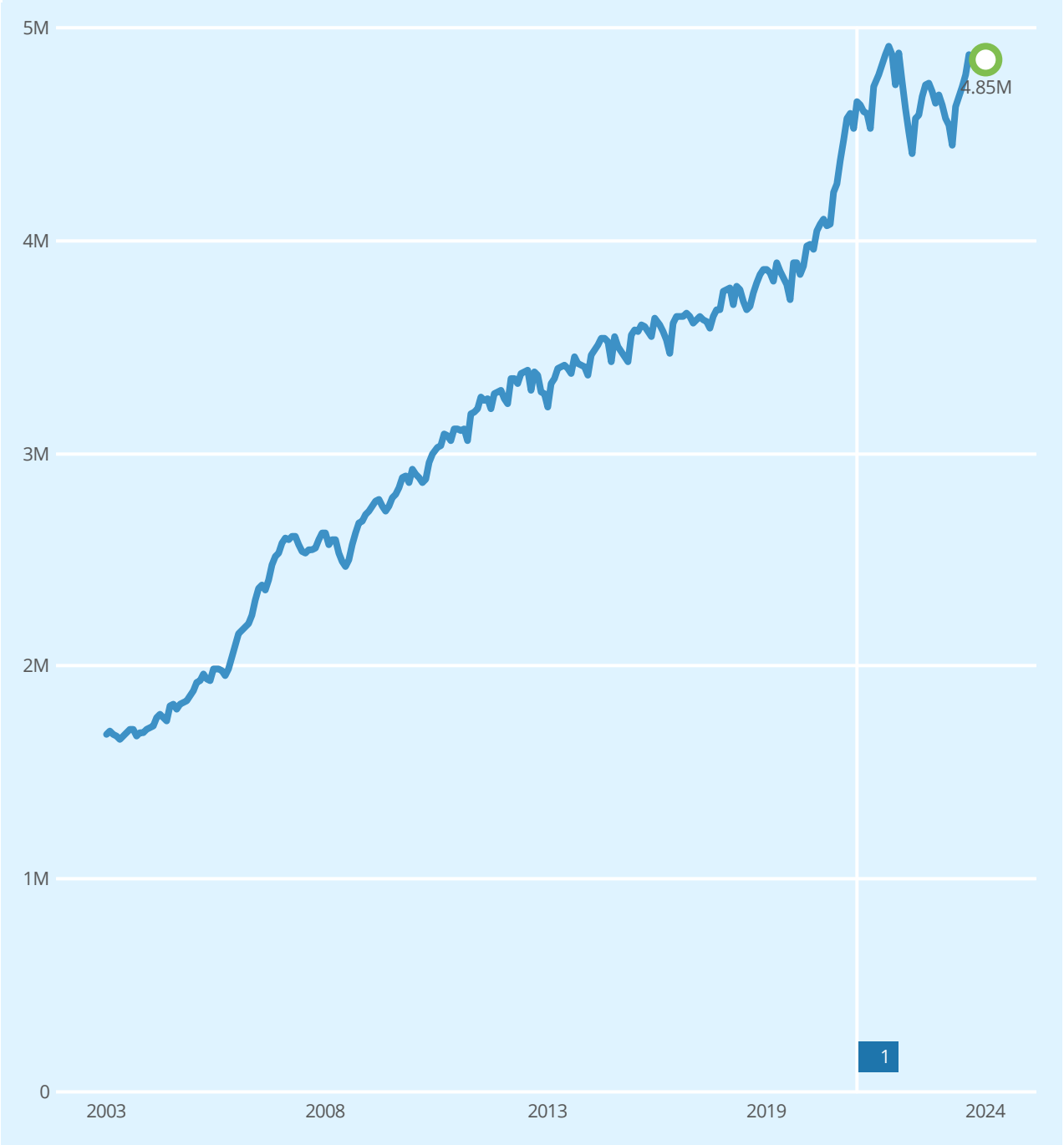
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ivar Aasens vei 12 159 m² 1963 419 m² 5 sov	20.04.2023	6 790 000	**6 720 000**	0	6 720 000	**42 264**
2 Asbjørnsens vei 13 99 m² 2010 2 420 m² 2 sov	30.03.2022	6 400 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**61 616**
3 Asbjørnsens vei 15 99 m² 2010 2 420 m² 2 sov	17.03.2023	5 990 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**58 586**
4 Asbjørnsens vei 13 C 98 m² 2010 2 420 m² 2 sov	06.09.2022	5 750 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**55 612**
5 Vognmannsveien 9 A 157 m² 2008 1 753 m² 3 sov	18.08.2023	5 400 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**34 076**
6 Sofie Hartmanns vei 6 B 162 m² 1975 457 m² 3 sov	23.05.2024	3 750 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**25 000**
7 Daniel Barths vei 50 A 115 m² 2006 4 723 m² 3 sov	16.08.2024	4 700 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**40 870**

Velkommen til Gyrgravveien 25 L - en ny oppført og moderne 4-roms leilighet beliggende i flotte omgivelser i Skavanger. Beliggenheten er upåklagelig - rett ved marka samtidig som det er kort gangavstand til barneskole, idrettsanlegg, buss og butikk. Det er også kun ca. 2 km inn til sentrum. Leiligheten har innbydende entre med fliser på gulv og lun gulvvarme, lekkert bad og hele tre soverom. Leiligheten har videre stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til uteplass. Det er gulvvarme i alle oppholdsrom og en ildsted er plassert i stuen. Ellers har leiligheten gode lagringsmuligheter i innvendig bod og tilhørende, utvendig sportsbod. Det medfølger en parkeringsplass i carport og en utvendig parkeringsplass. I tillegg er det et nydelig fellesområde med plen, sittegrupper, grillpmråde m.m.

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 Horisontaldelt tomannsbolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i KONGSBERG kommune nå

7
tomannsboliger til salgs

4.1M
4.0M
3.9M
3 809 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
36
dager

Tomannsboliger solgt i KONGSBERG kommune siste 3 mnd

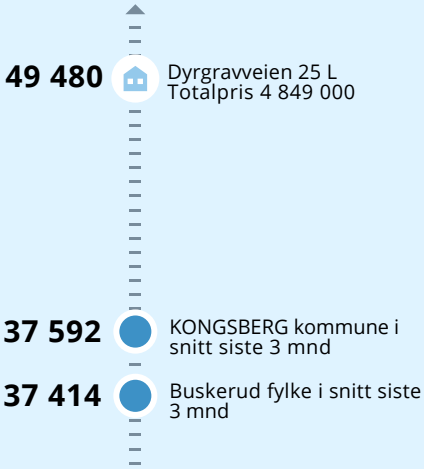
13
tomannsboliger solgt

4 056 000 Salgspris i snitt
4 043 000 Prisantydning i snitt
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



LEVERANSEBESKRIVELSE

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes og boligenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse, andre beskrivelser i prospektet, vedlegg og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen og romskjema som er retningsgivende.

Enkelte illustrasjoner i underlaget viser forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, tepper, materialvalg, produkter, tilvalg, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, etc.

Prosjektet er detaljprosjektert. Prosjektet består av 5 horisontaldelte tomannsboliger i rekke med carport og sportsboder samt utvendig trapp som hovedadkomst til boenhet i andre etasje. Boligene er utført med underetasje og mur som knytter sportsboder, carport og hovedadkomst sammen. Muren fungerer som støttemur for tilbakefylling hele veien bak alle boligene. Det er 9.15m mellom boligvolumene, men disse er sammenkoblet med mur, trapp og boder/carport (utkragede bygningsdeler) mellom boligene. Carport er åpen og vegger utgjør mindre enn 50%. Det er 3 forskjellige boligtyper med moderate forskjeller som noe bredere og lengre bygningsvolum. Fasader og tekniske løsninger fremstår som mer eller mindre identiske.

Det presiseres at salgsprospektet ikke er bindende for leilighetens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det som nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger, produkter og utforming i den grad det ikke forringer den generelle standarden på prosjektet. Leveransen er i henhold til TEK17.

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i tre og betong . Etasjeskille og tak bygges i I-bjelker 350. Innvendig tak/himling platekles med gips. Fasadevegger kles med impregnert furu. Fassadeklednings størrelse og profil avklares. Det benyttes tett stående og liggende kledning. Kledning leveres ferdigbehandlet fra fabrikken i brun og grå farge. Deler av fasadevegger sparkles.

Rekkverk, der hvor det er påkrevet, oppføres iht. forskriftene. Byggherre står fritt til å velge materialer og utførelse.

BOLIGENS STANDARD

INNVENDIGE OVERFLATER

For detaljer rundt overflater på gulv, vegger, tak - se romskjema og interiørpakker.

INNVENDIG TAKHØYDE

Takhøyde i stue/kjøkken vil bli ca. 2,5-2,6 meter. Takhøyde i stue/kjøkken i overetasje varierer mellom ca 3,2-3,6 m pga skråtak. I andre rom som våtrom, bod, entre/gang, trim-/mediarom, m.fl., vil himlingshøyden kunne være lavere på grunn av tekniske føringer (ca 2.4-2.5 meter).

TILVALGSMULIGHETER

Det leveres to interiørpakker man får velge mellom: standard og premium. Standart interiørpakke er inkludert i salgsprisen. Premiumpakke utførelser og kvaliteter (endringer/tilvalg) tilbys iht. etterfølgende tilvalgsliste med oppgitte priser.

KJØKKEN

I standard interiørpakke leveres moderne lysbeige kjøkkeninnredning fra Epoq eller tilsvarende fra annen anerkjent leverandør (se premium interiørpakke for tilvalg). Det blir integrerte hvitevarer fra anerkjent leverandør (som f.eks Samsung, Asko og Franke. etc.) eller tilsvarende. Standardpakke inkluderer også et kjøkkenbatteri. Det presiseres at plantegningen kan avvike med tanke på innredningen som leveres. Tegninger og illustrasjoner i prospektet viser nødvendigvis ikke den reelle leveransen. Tegninger av kjøkken vil presenteres av kjøkkenleverandøren ifm. tilvalgsprosessen.

GARDEROBER/INNVENDIG BOD

Det er avsatt plass til garderobeskap i leilighetene, men garderobeskap leveres ikke. Alle leilighetene har innvendig bod i tillegg til sportsbod ved carporten.

BAD

I standard interiørpakke leveres det keramiske Ergon Stonetalk Martellata 30x60 fliser på gulv og Ergon Stontalk Minimal på vegg. Ergon Grainstone Cage leveres som aksentvegg rundt baderomsspeilet og dusjområde. (se premium interiørpakke for tilvalg) med trinnfri dusjnisje. Det leveres vegghengt toalett fra Vikingbad og dusjarmatur fra Vikingbad montert på vegg. Det leveres videre underskap og heldekkende servantplate fra Vikingbad. Speil med lys og stikkontakt på vegg. Det er avsatt plass og klargjort for vaskemaskin på bad. Plassering av baderomsinnredning, toalett og dusj kan avvike fra tegninger/illustrasjoner, avhengig av hva slags løsning som velges.

VINDUER

Det leveres vinduer med energiglass i henhold til energi- og transmisjonsberegninger. Vinduene med rammer av tre leveres aluminiums beslått på utsiden og ferdig behandlet fra fabrikk. Det tas forbehold om at enkelte vinduer ikke blir åpningsbare, som følge av brannkrav eller dersom dette ikke synes hensiktsmessig i forhold til bruken.

INNVENDIGE DØRER

I standard interiørpakke leveres det kompakte formpressede hvite dører Hoppe Stockholm (se premium interiørpakke for tilvalg). Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk, med sølvgrå dørhåndtak og sylinderskilt i stål/børstet utførelse.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET

Hovedinngangsdør leveres i størrelse 10x21 og farge RAL 7016. Endelige detaljer avklares senere.

GULVLISTER/GERIKTER/TAKLISTER

Det leveres listefritt mellom vegg og tak. Løsningen rundt vinduer og dører i yttervegg kommer senere. Gulvlister leveres i eik eller hvitmalt (se interiørpakke). Alle utforinger/gerikter rundt innvendige dører leveres ferdig lakkert/malt fra fabrikk. Det vil bli synlige spikerhoder eller skruehoder i listverk, gerikter og utforinger.

TERRASSER/BALKONGER

Leilighetene i 2. etg leveres med balkong og leilighetene i 1.etg. leveres med markterrasse. Terrasser og balkonger leveres med tregulv og rekkverk av cu-impregnert tre. Rekkverk leveres med liggende spiler.

PARKERING/BODER

Det medfølger 1 stk. parkeringsplass i carport + og en ekstra parkeringsplass til hver boenhet. Standard parkeringsplass har ca. 2,5 meters bredde. Det medfølger 1 stk. isolert sportsbod til hver boenhet. Sportsbod leveres i tre, betong og bitumentaket.

NEDFORET HIMLING / INNKASSING

Tekniske rørføringer og ventilasjonskanaler vil i varierende grad bli montert i taket, langs vegger i innkassinger eller over himling. Nedforinger/innkassinger som en følge av rør-/kanalføringer, vil bli utført med gipsplater. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonene blir montert. Andre tekniske løsninger spesifiseres og byggeherre forbeholder seg retten til å gjøre endringer.

TEKNISKE ANLEGG VENTILASJON

Ventilasjonsanlegget leveres uten varmegjenvinning. Andre tekniske løsninger ift ventilasjonsanlegget avklares.

ELEKTRISK

Det leveres komplett elektrisk anlegg ferdig tilkoblet nettet som tilfredsstiller gjeldende forskrifter og med tilstrekkelig antall punkter etter gjeldende NEK400 Bolig:2019. Elektrisk anlegg ligger skjult i leiligheten der det er byggteknisk hensiktsmessig. Synlige føringer vil kunne forekomme, eksempelvis der vegger er brann- og/eller lydskille.

Alle elektriske punkt er plassert på vegg, takpunkt monteres ikke. Sikringsskap/fordelerskap plasseres på hensiktsmessig sted. Det leveres kun belysning iht. det som spesifikt kommer frem i romskjema. Det leveres TV-punkt i stuen.

SANITÆR

Det leveres komplett sanitæranlegg for boligen. Tekniske skap for tappevann plasseres på hensiktsmessig sted i leilighetene. Fortrinnsvis i bod.

OPPVARMING

Se romskjema for detaljer. Det leveres varmekabler i alle rom. Bod leveres uten oppvarming. Alle leiligheter vil ha egne separate energimålere som legger til rette for at det kan avregnes etter forbruk. Det monteres peisovn av type Aduro 22.5 Lux med tilkobling til peisrør.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av rørføringer, sjakter, tekniske skap m.m. bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Man må forsikre seg om at det ikke ligger rør/ledninger i tak/vegg dersom man skal borre eller spikre i tak/vegger.

FELLESAREAL

UTOMHUS

Utvendig leveres det plen omringet av granittstein, felles lekeplass og grillareal med lysthus. Det etableres grønne overflater mellom og rundt byggene kombinert med granittgrus.

RENOVASJON

Det blir etablert avfallshåndtering med avfallshus/bod ved innkjørsel.

INNGANGSPARTIER

Trinnfri inngangspartiene er utformet med harde flater for enkel tilkomst. Adkomst til boenhet i overetasje gjennomføres via utvendig trapperom fra bakkeplan som vist på utomhusplan. Trapp utføres iht. TEK17 §12-14.

BRANNSIKKERHET

Alle boenheter leveres med brannslokker og optiske røykvarslere som er tilknyttet strøm og har et backup-batteri.

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	ELEKTRO	VARME/SANITÆR	VENTILASJON	INNREDNING	HVITEVARER	ANNET
GENERELT	Eikeparkett, 1-stav, rustic, hvit lakk Se premiumpakke for tilvalg.	Sparklet og malt gips Basefarge Symphony Opus F487, Feather Se premiumpakke for tilvalg.	Sparklet og malt gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg fuges.	Iht. NEK400 2018. Brannvarslingsanlegg iht. krav. Elektrisk legges skjult der det er byggeteknisk hensiktsmessig. Synlige føringer vil forekomme, eksempelvis der vegger er brann- og/ eller lydskille-vegger. Det leveres ikke takpunk-ter, men stikk ved tak. TV-punkt i stue	Varmekabler i alle rom (eks. bod). Det monteres peisovn av type Aduro 22.5 Lux med tilkobling til peisrør.	Separat anlegg pr leilighet. Balansert ventilasjon uten varmegjenvinning.	Det leveres ikke gardero-be som standard		Det leveres trevinduer som er aluminiumsbeslått utvendig (tre/alu). Det er ikke lagt opp til solavskjerming for leilighetene. Prises på forespørsel. Kompakte hvite innerdører.
STUE/KJØKKEN	Se generelt.	Se generelt.	Se generelt.	Se generelt.	Se generelt.	Se generelt.	Høyskap, benkeskap og overskap fra Epoq Laminert benkeplate.	Integrerte hvitevarer fra Samsung, Asko, Franke. eller tilsvarende. Kombi-skap, platetopp, ventilator med resirkulering, komfyr og oppvaskmaskin. Det tas forbehold om avvikende plassering av hvitevarer og justeringer på kjøkken.	Se generelt.
SOVEROM	Se generelt.	Se generelt.	Se generelt.	Se generelt.	Se generelt.	Se generelt.			Se generelt.
BAD	Ergon Stonetalk Martellata 30x60 cm fliser. Se premiumpakke for tilvalg	Ergon Stonetalk Minimal Grainstone Cage 30x60 cm-aksentvegg. Se premiumpakke for tilvalg	Sparklet og malt gips.	Downlights i tak med dimmer, antall tilpasses rommets størrelse.	Se generelt.	Se generelt.	Baderomsinnredning fra Vinkingsbad. Baderomsspeil med lys og stikkon-takt på vegg. Servantbatteri, Dusjsett, vegghengt toalett. Se premiumpakke for tilvalg. Dusjhjørne med herdet glass.		Se generelt.
ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	ELEKTRO	VARME/SANITÆR	VENTILASJON	INNREDNING	HVITEVARER	ANNET
GANG	Ergon Stonetalk Martellata 30x60	Se generelt.	Se generelt.	Downlights i tak med dimmer, antall tilpasses rommets størrelse.	Se generelt.	Se generelt.			Se generelt.

BOD I LEILIGHET	Se generelt.	Se generelt.	Se generelt.	Se generelt.	Ikke oppvarmet	Se generelt.			Se generelt.
TERRASSER	Terrassebord (120x28).	Rekkverk: Brystning med trekledning rekkverk med stolper. Endelig utforming og materialvalg avklares i detaljprosjektering.	Trekledning.	Utvendig lampe og stikkontakt.					

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DRAMMEN
NEDRE TORGGATE 20
3015 DRAMMEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 83-22-9006 (Elin Bekken Swang)
Vår referanse: 3360670/22964417
Bestilling: C3 2023-12-08 (3) 37

Dato
08.12.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1131423	200	13.10.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3006 KONGSBERG	7717	224	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1131423/200
Uthentet 2023-12-11 10:06

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 6137(1928
Vedle g: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942402465	KONGSBERG KOMMUNE	Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
928940322	DYRGRAVTOPPEN AS		Bogstadveien 27B, 0355 OSLO
916102488	KTS TOMTEFELT AS		c/o AS Kongsberg Tomteselskap„ Dyrmyrgata 35, 3611 KONGSBERG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3006	7717	224

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3006	7717	224	0	1	94 / 946	Boligseksjon	Ja	Ja
3006	7717	224	0	2	96 / 946	Boligseksjon	Ja	Ja
3006	7717	224	0	3	94 / 946	Boligseksjon	Ja	Ja
3006	7717	224	0	4	96 / 946	Boligseksjon	Ja	Ja
3006	7717	224	0	5	87 / 946	Boligseksjon	Ja	Ja
3006	7717	224	0	6	88 / 946	Boligseksjon	Ja	Ja
3006	7717	224	0	7	87 / 946	Boligseksjon	Ja	Ja
3006	7717	224	0	8	88 / 946	Boligseksjon	Ja	Ja
3006	7717	224	0	9	107 / 946	Boligseksjon	Ja	Ja
3006	7717	224	0	10	109 / 946	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

FAKTURAPROFIL 40000KS

Dokn: 1131423 Tinglyst: 13.10.2023
STATENS KARTVERK

KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
M O T T A T T
2 5 SEPT. 2023
Gradering
Arkivsaksnr. 2023/977

KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOT 13 DES. 2022

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)			
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.			
Kommunens navn KONGSBERG KOMMUNE	Kommunens adresse	Gradering	Kontaktperson
		Arkivsaksnr 2022/11964	

KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
25 SEPT. 2023

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 DYRGRAVTOPPEN AS V/HENRI ALAS	Fødselsnr./Org.nr. 928 940 322	E-postadresse @sfjnorge.no	
Adresse BOGSTADVEIEN 27B	Postnummer 0355	Poststed OSLO	Telefonnummer 91605448

Gradering
Arkivsaksnr 2023/917

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 3006	Kommunens navn KONGSBERG	Gårdsnr. 7717	Bruksnr. 224	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
928 940 322	DYRGRAVTOPPEN AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.
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
1	B	94	BG	13				25				37				49			
2	B	96	BG	14				26				38				50			
3	B	94	BG	15				27				39				51			
4	B	96	BG	16				28				40				52			
5	B	87	BG	17				29				41				53			
6	B	88	BG	18				30				42				54			
7	B	87	BG	19				31				43				55			
8	B	88	BG	20				32				44				56			
9	B	107	BG	21				33				45				57			
10	B	109	BG	22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 946				Nevner = 946															

Dato	Innsenderens underskrift
24.11.2022	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

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.

KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
25 SEPT. 2023
Gradering
Ar/saksnr. 2023/917

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
24.11.2022	

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.

KONGSBERG KOMMUNE
Samfunnsutvikling
MOTTATT
25 SEPT. 2023
Gradering
2023/917

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
24.11.2022 OSLO		DYRGRAVTOPPEN AS V/HENRI ALAS
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
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.
3006	KONGSBERG	7717	224	

Dato	Underskrift	Stempel
19/1-23		KONGSBERG KOMMUNE TEKNISK ENHET

Dato	Innsenderens underskrift
24.11.2022	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i elleve seksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

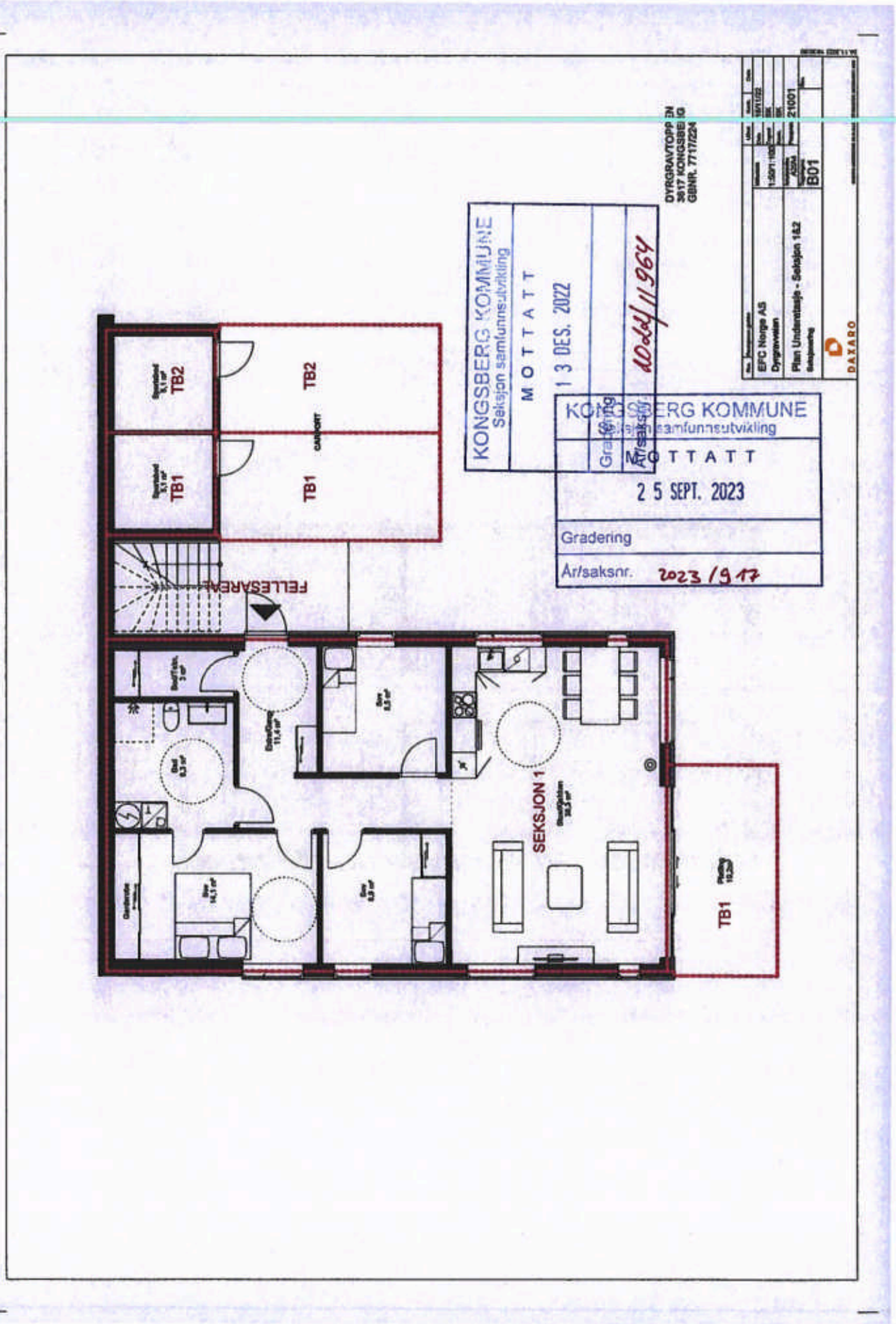
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
29 SEPT. 2023
Gnr/bnr
Ar/saksnr. 2023/947

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
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
24.11.2022	


KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
13 DES. 2022
Gradering
Arkivsaksnr
KONGSBERG KOMMUNE
MOTTATT
25 SEPT. 2023
Gradering
Arkivsaksnr. 2023/917
EFC Norge AS
Dyrgravveien
Situasjonsplan
A01
21001
DAZARD

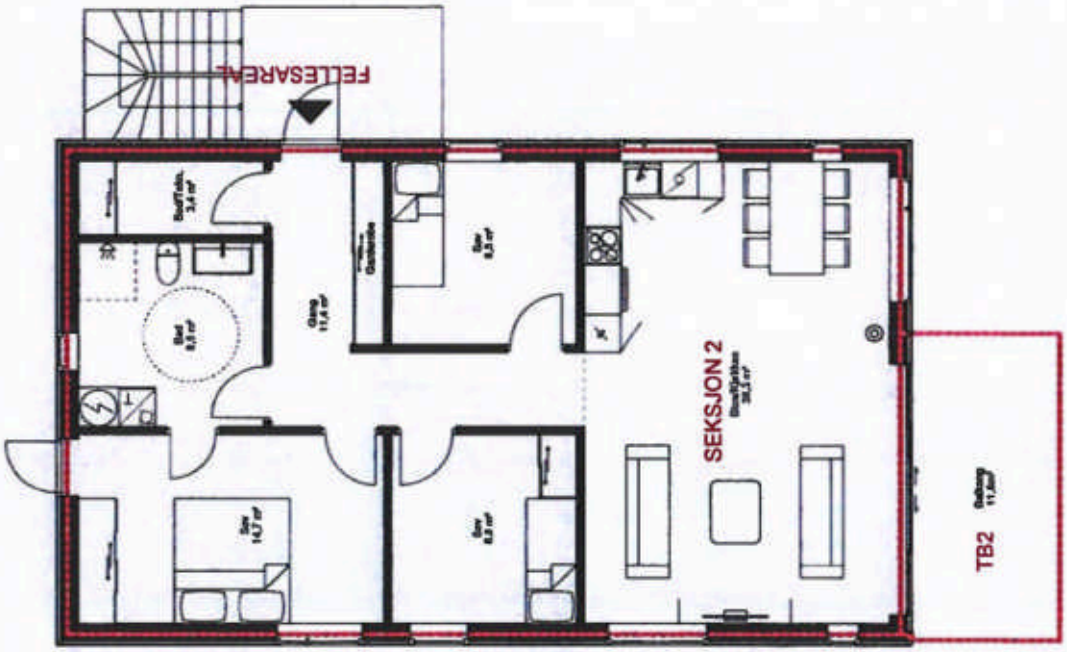

DYRGRAVTOPP 3N
3617 KONGSBERG
GBNR. 7717/224
EFC Norge AS
Dyrgravveien
Plan Underetasje - Seksjon 1&2
B01
21001
DAXARO
KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
13 DES. 2022
10064/11964
KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
25 SEPT. 2023
Gradering
Ar/saksnr. 2023/917
TB2
TB1
CARPORT
FELLESAREAL
SEKSJON 1
TB1

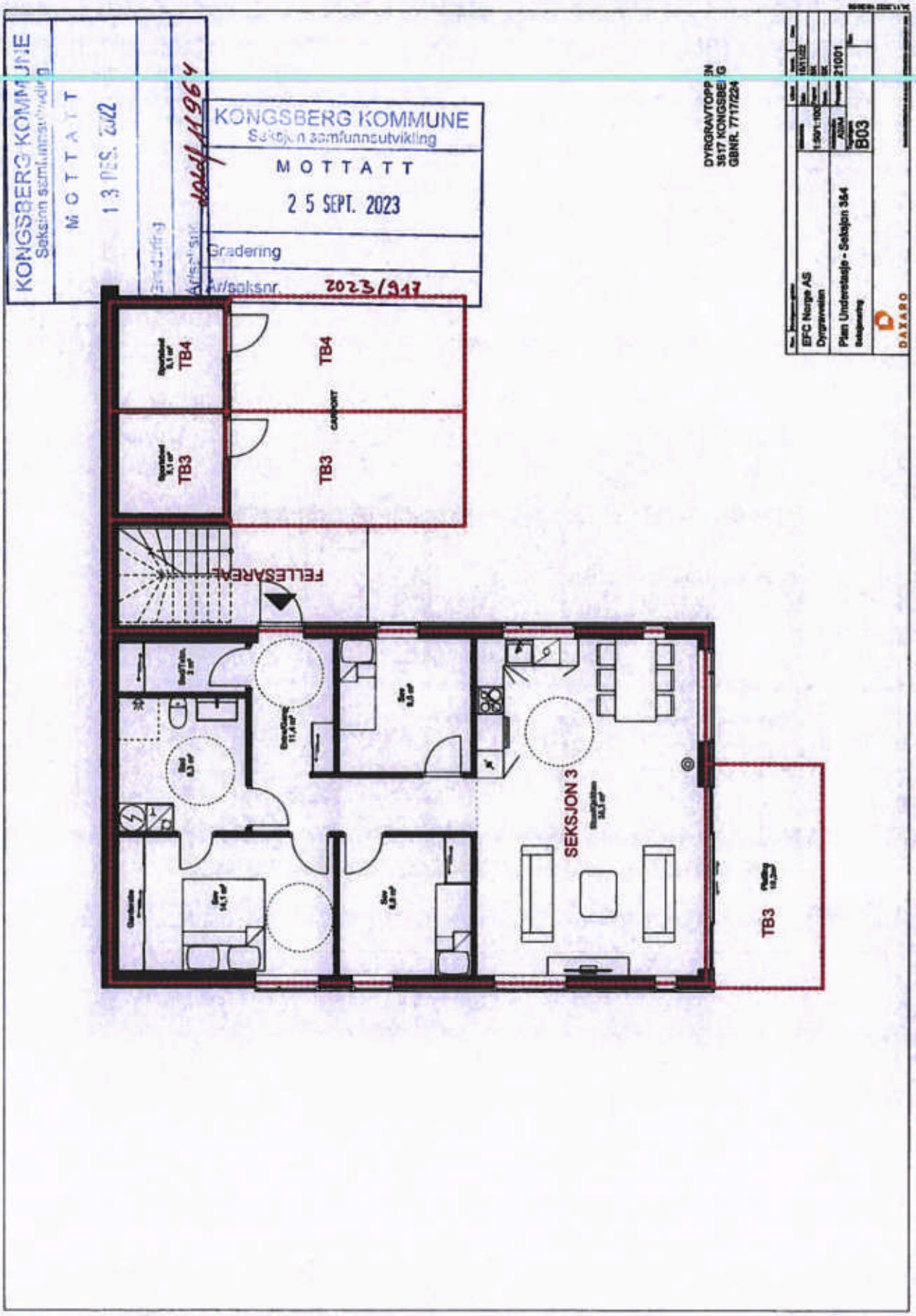
KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
13 DES. 2022
Gradering
Ar/saksnr 2022/11864

KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
25 SEPT. 2023
Gradering
Ar/saksnr 2023/817

DYRGRAVTOPPEN
3617 KONGSBERG
GBNR. 7717/224

EFC Norge AS
Dyrgravveien
Plan 2 Etasje - Seksjon 1&2
B02
DAXARO



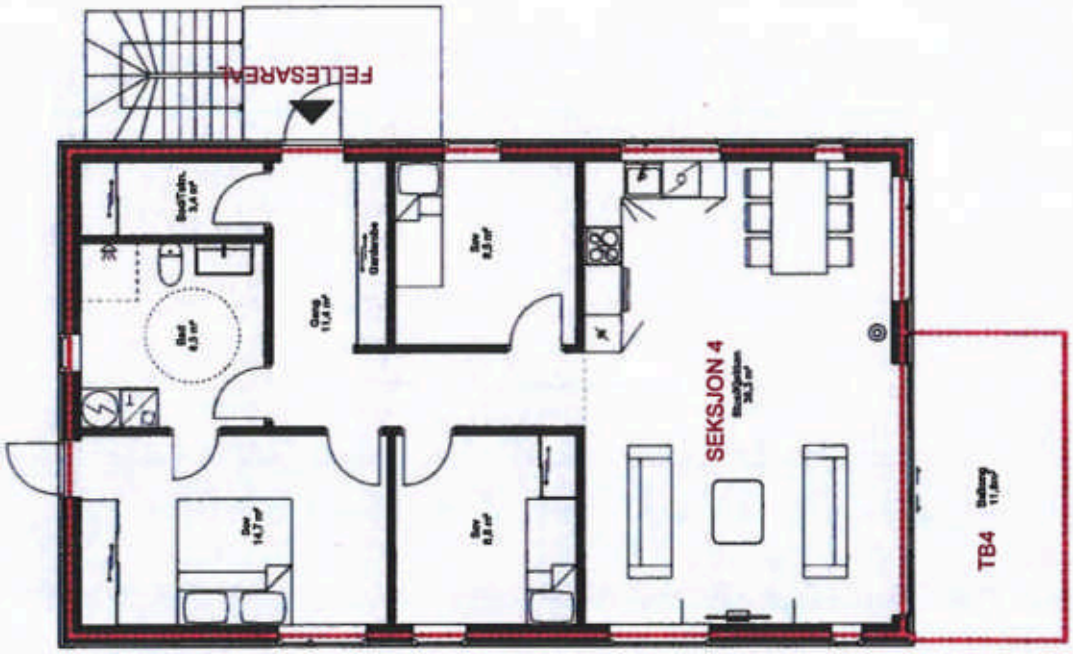

KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
13 DES. 2022
KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
25 SEPT. 2023
Gradering
Arkivsak/saksnr. 2023/917
DYRGRAVTOPPEN
3617 KONGSBERG
GBNR. 7717/224
EFC Norge AS
Dyrgravveien
Plan Underetasje - Seksjon 3&4
B03
21001
DAXARO
TB4
TB4
TB3
TB3
FELLESAREAL
SEKSJON 3
TB3

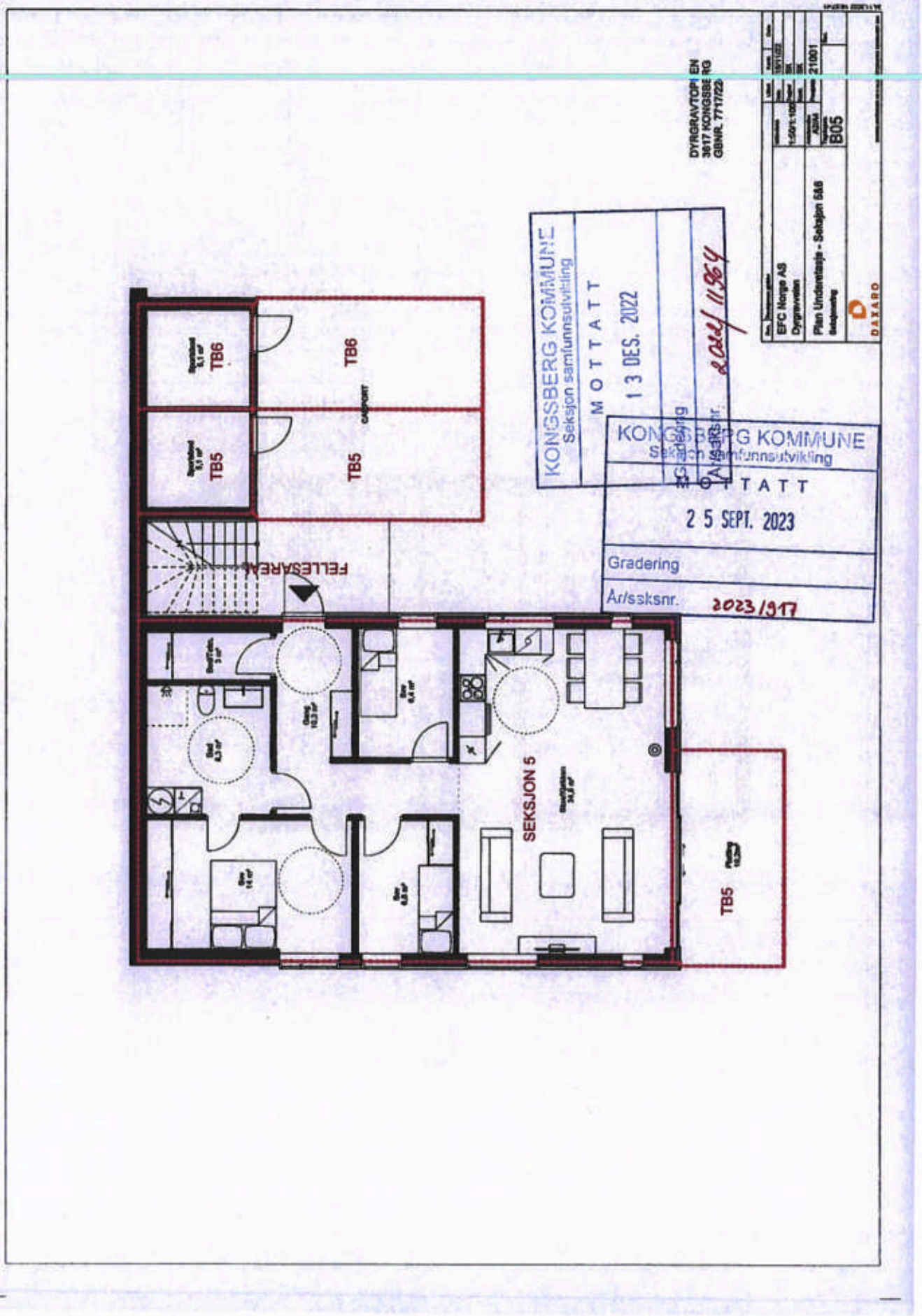
KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
13 DES. 2022
dok#1131964

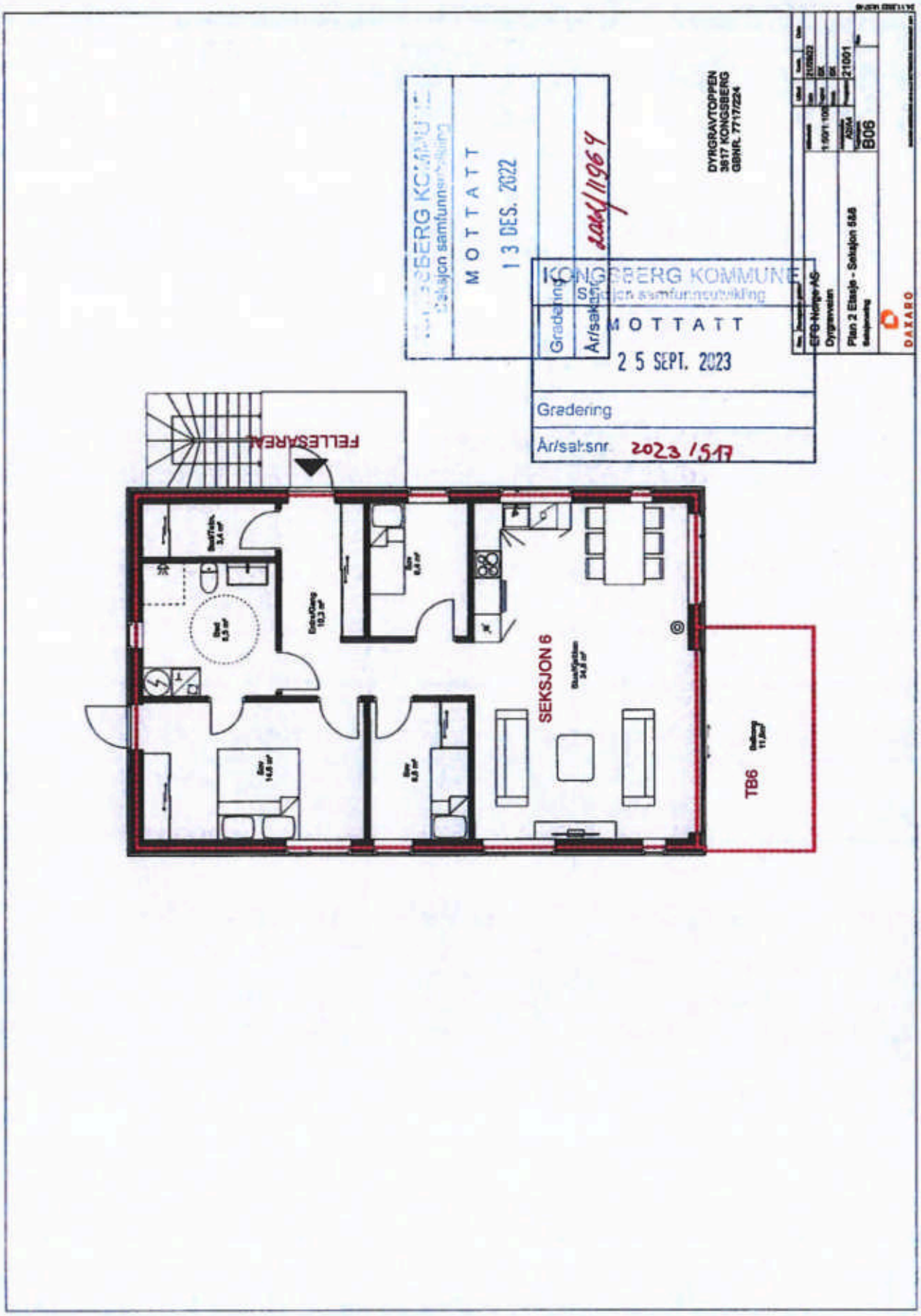
KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
25 SEPT. 2023
Gradering
Arkivsaksnr. 2023/917

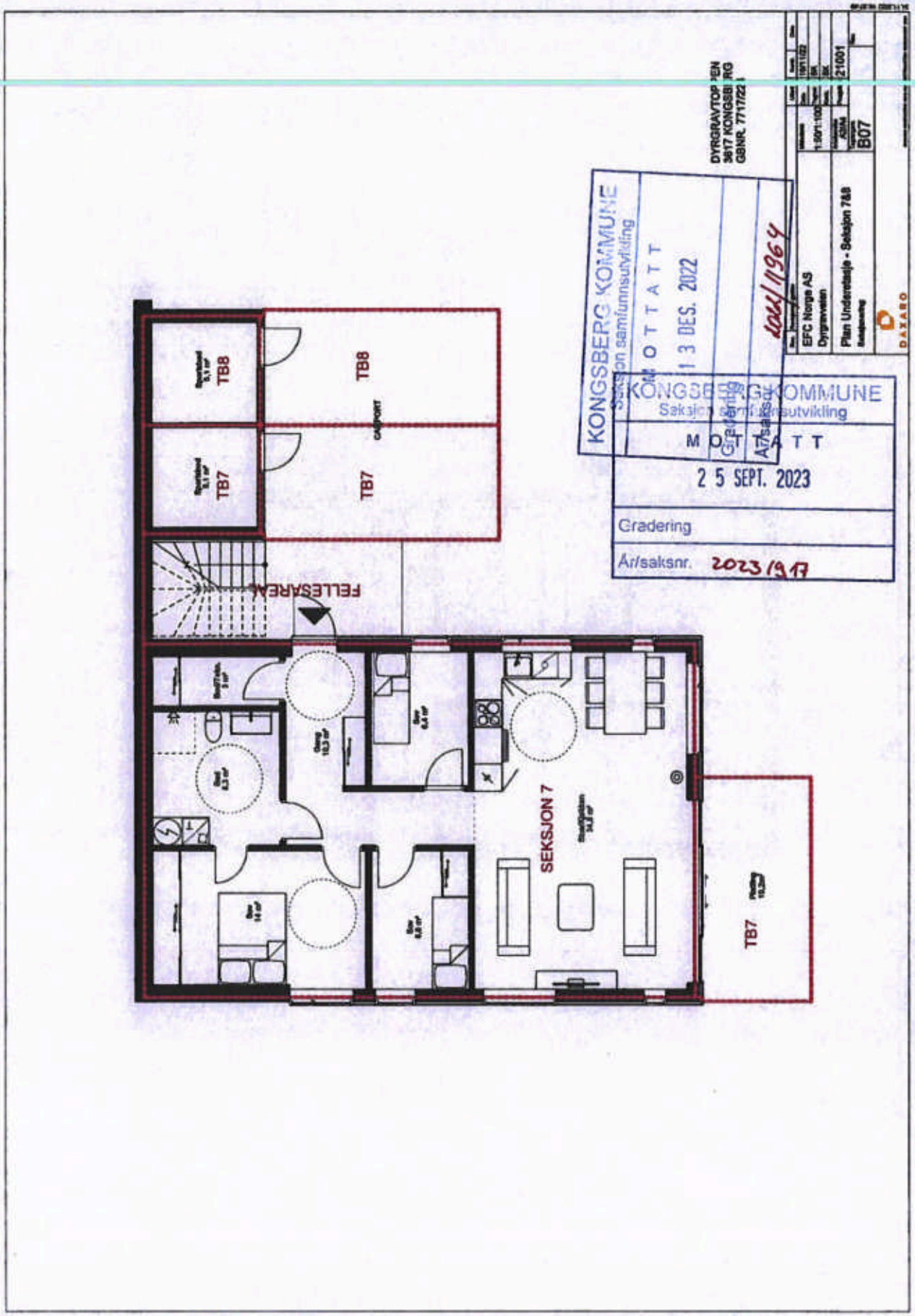
DYRGRAVTOPPEN
3617 KONGSBERG
GBNR. 7717/224

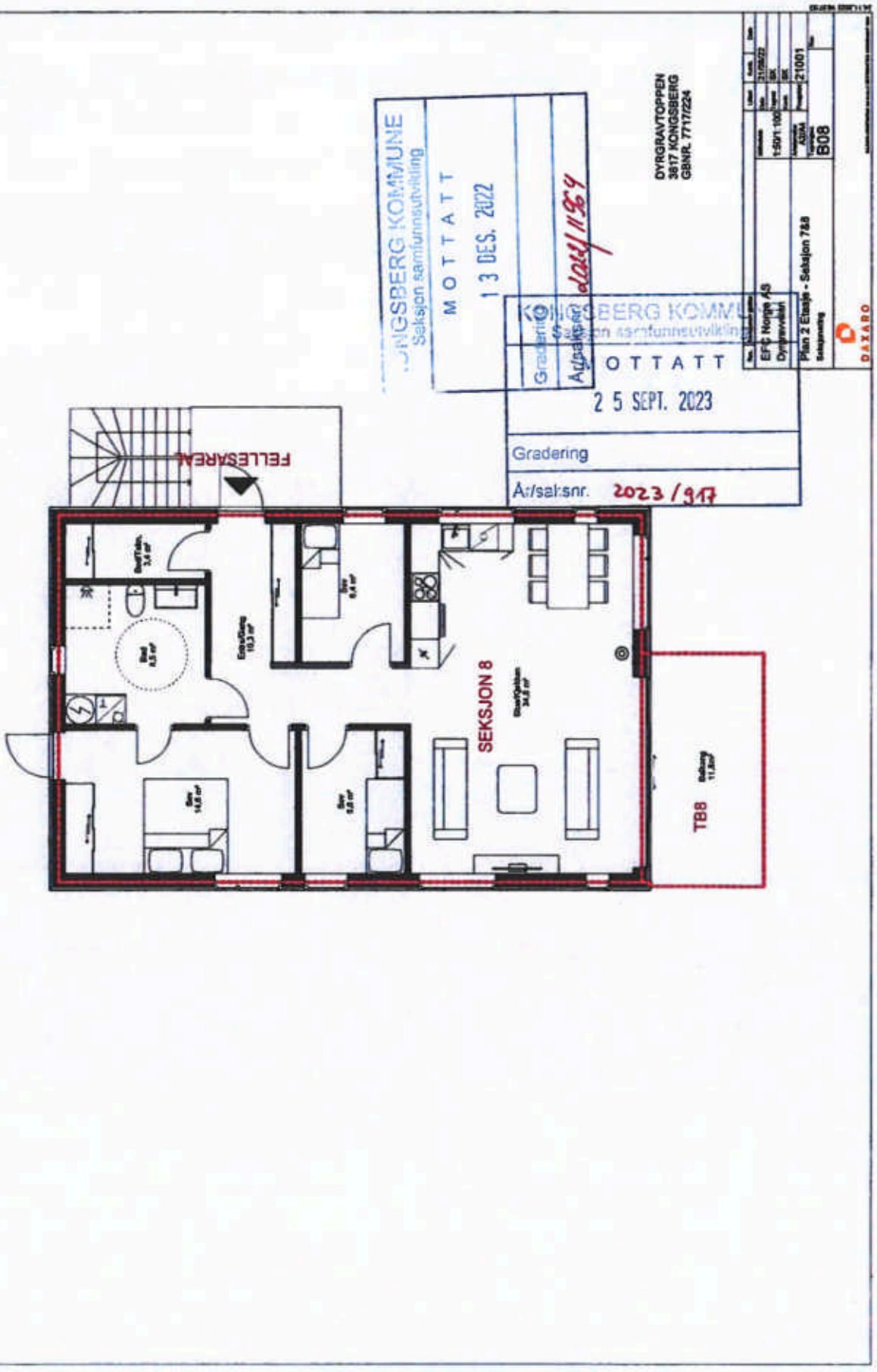
EFC Norge AS
Dyrgravveien
Plan 2 Etasje - Seksjon 384
B04
21001
DATARO

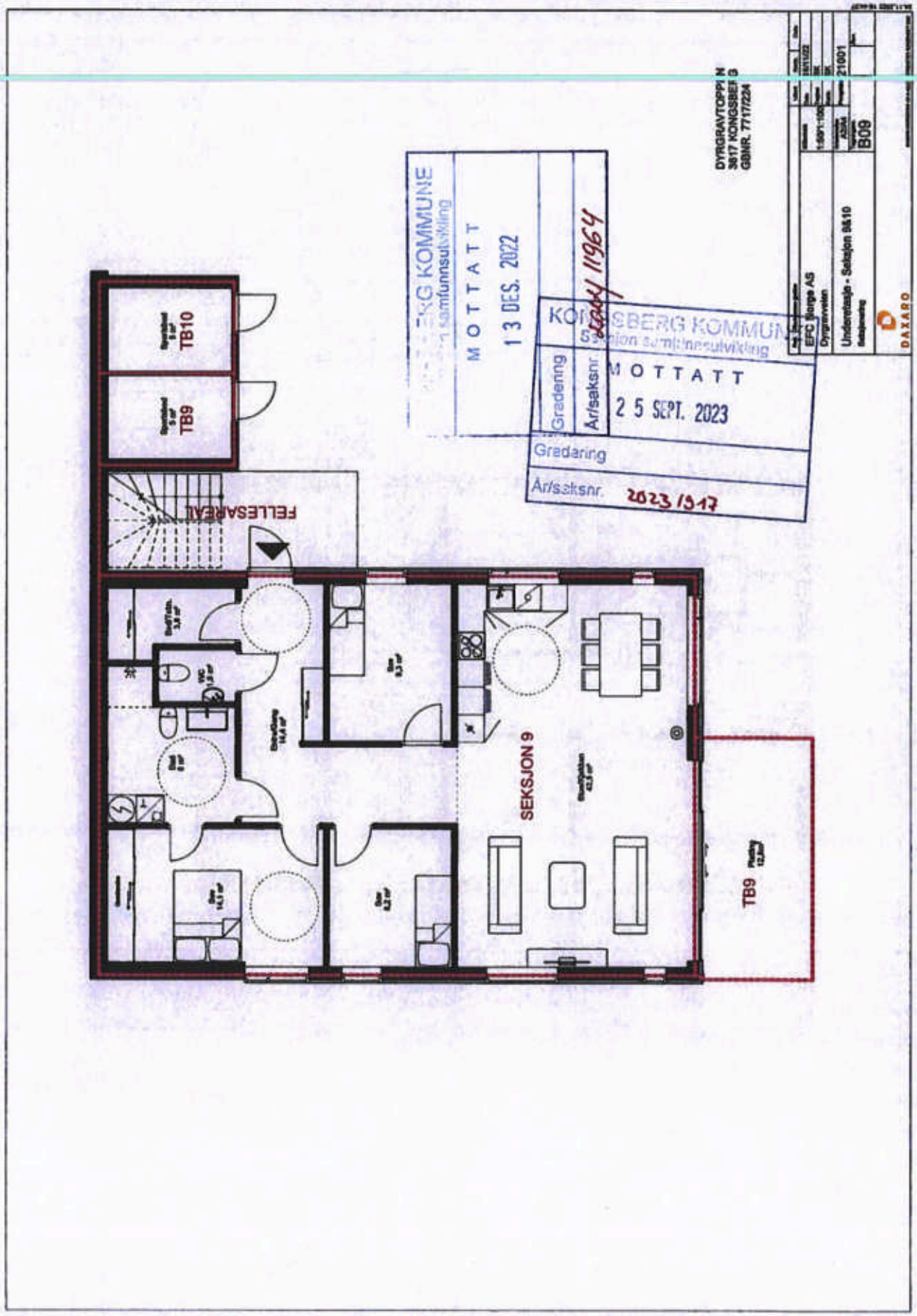


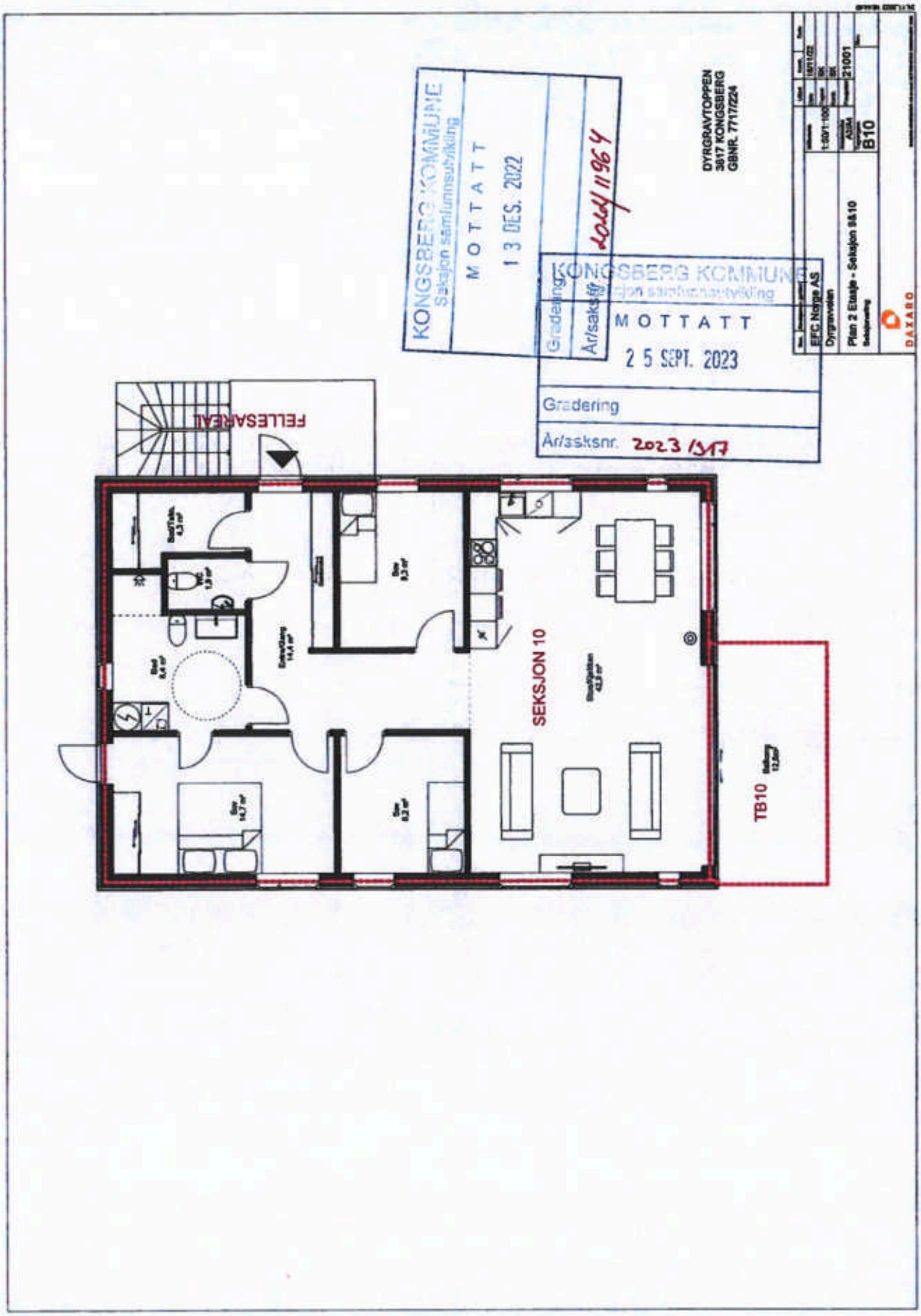

DYRGRAVTOPPEN
3617 KONGSBERG
GBNR. 7717/22
EFC Norge AS
Dyrgravveien
Plan Underetasje - Seksjon 5&6
B05
DAXARD
KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
13 DES. 2022
KONGSBERG KOMMUNE
Samfunnsutvikling
MOTTATT
25 SEPT. 2023
Gradering
Arkivsaksnr.
2023/917
TB6
TB5
TB6
TB5
CARPORT
FELLESAREAL
SEKSJON 5
TB5


KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
13 DES. 2022
Gradering
Ar/saksnr 2021/11964
DYRGRAVTOPPEN
3617 KONGSBERG
GBNR. 7717/224
KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
25 SEPT. 2023
Gradering
Ar/saksnr. 2023/547
FELLESAREAL
SEKSJON 6
TB6
EFG Norge AS
Dyrgravveien
Plan 2 Eksje - Seksjon 5&6
806
21001
DATARO


DYRGRAVTOPPEN
3617 KONGSBERG
GBNR. 7717/22
EPC Norge AS
Dyrgravveien
Plan Underetasje - Seksjon 7&8
B07
21001
DAZARO
KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
13 DES. 2022
Gradering
Arkivsaksnr.
KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
25 SEPT. 2023
Gradering
Arkivsaksnr. 2023/917
TB8
TB7
CARPORT
FELLESAREAL
SEKSJON 7
TB7

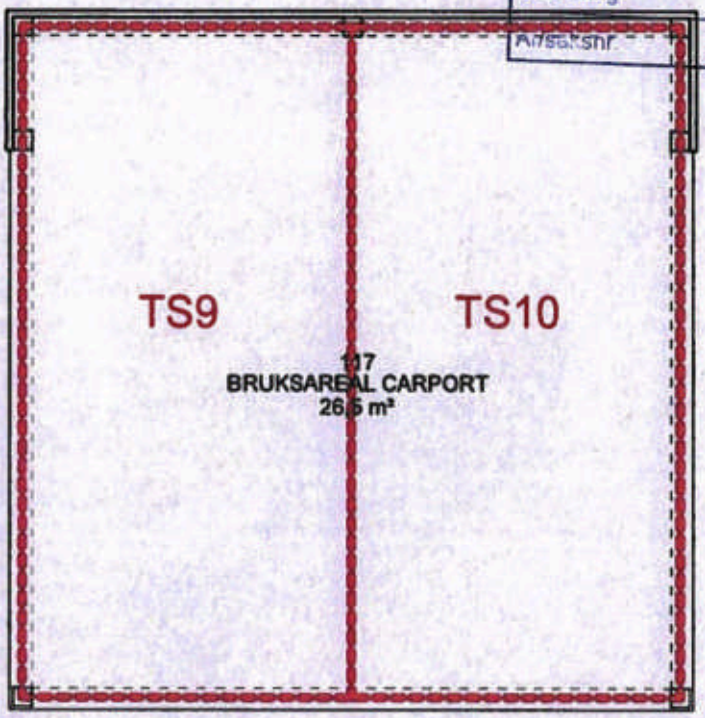

DYRGRAVTOPPEN
3817 KONGSBERG
GBNR. 7717/224
KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
13 DES. 2022
KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
25 SEPT. 2023
Gradering
Arkivsaksnr. 2023/917
Gradering
Arkivsaksnr.
EFG Norge AS
Dyrgravtoppen
Plan 2 Etasje - Seksjon 7&8
B08
DATARO
FELLESAREAL
SEKSJON 8
TB8


DYRGRAVTOPPEN
3617 KONGSBERG
GBNR. 7717/224
EFC Borga AS
Dyrgravveien
Underetasje - Seksjon 8&10
B09
DAXARO
MOTTATT
13 DES. 2022
MOTTATT
25 SEPT. 2023
Gradering
Arkivsaksnr.
2023/917
TB10
TB9
FELLESAREAL
SEKSJON 9
TB9


KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
13 DES. 2022
Gradering
Arkivsaksnr. 2022/11964
KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
25 SEPT. 2023
Gradering
Arkivsaksnr. 2023/517
DYRGRAVTOPPEN
3617 KONGSBERG
GBNR. 7717/224
EFC Norge AS
Dyrgravveien
Plan 2 Etasje - Seksjon 8&10
B10
DAZABO
FELLESAREAL
SEKSJON 10
TB10

KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
13 DES. 2022
Gradering
Arkivsaksnr. 2022/11964

KONGSBERG KOMMUNE
Seksjon samfunnsutvikling
MOTTATT
25 SEPT. 2023
Gradering
Arkivsaksnr. 2022/917



DYRGRAVTOPPEN
3617 KONGSBERG
GBNR. 7717/224

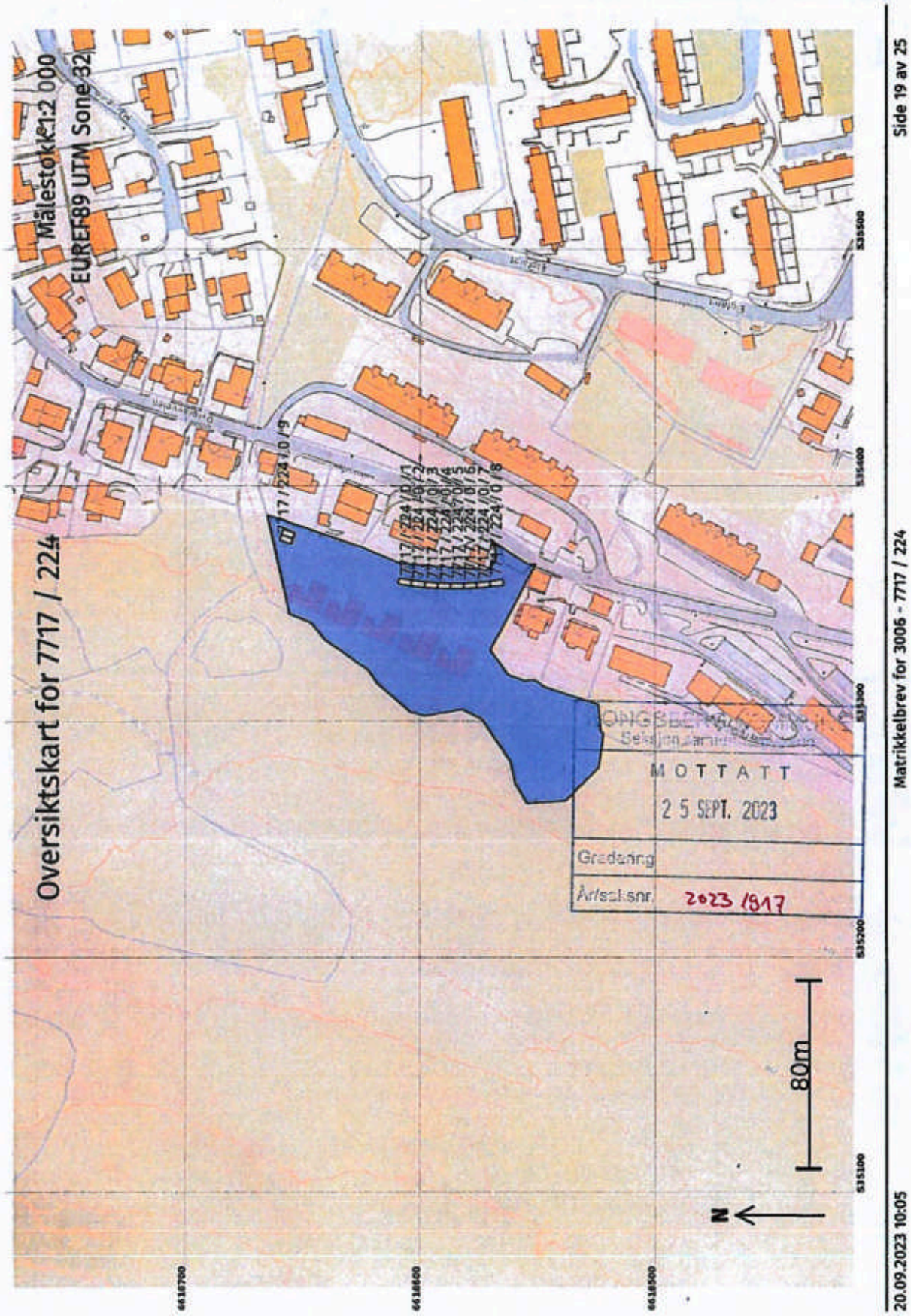
TS - Tilleggsseksjon

Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
	EFC Norge AS Dyrgravveien	Målestokk 1 : 50	Dato	16/11/22	
			Tegnet	SK	
			Kontr.	SK	
	TB1 - Seksjon 9&10 Tilleggsbygg 1 - Seksjonering	Arkstørrelse A4	Prosjektnr	21001	
		Tegningsnr. B11			Rev.

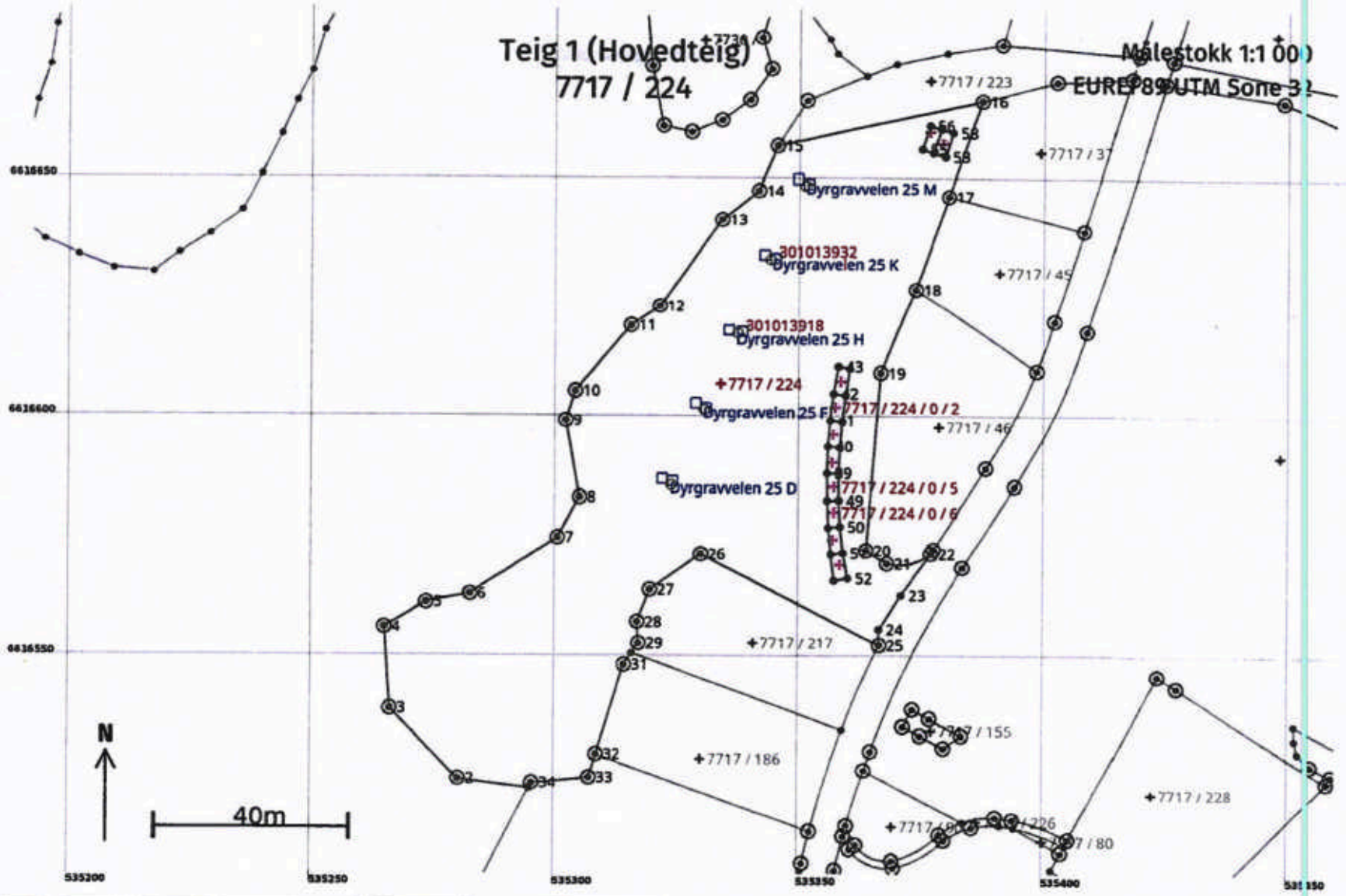
DAXARO

DAXARO ARKITEKTUR AS © ALLE RETTIGHETER RESERVERT 2021

24.11.2022 16:47:42


Oversiktskart for 7717 / 224
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
7717/224/0/9
7717/224/0/1
7717/224/0/2
7717/224/0/3
7717/224/0/4
7717/224/0/5
7717/224/0/7
7717/224/0/8
MOTTATT
25 SEPT. 2023
Gradering
Arkivsaksnr. 2023/1917
80m
N
535500
535400
535300
535200
535100
6618700
6618600
6618500
Side 19 av 25
Matrikkelbrev for 3006 - 7717 / 224
20.09.2023 10:05

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1131423/200
Uthentet 2023-12-11 10:06



VEDTEKTER
FOR SAMEIET SØLVÅSEN

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er SØLVÅSEN og har gårdsnummer 7717 og bruksnummer 224/og andel 226 i Kongsberg kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.10.2023.

Sameiet består av ti (10) boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

De andre seksjonseierne skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Langtidsleie av hele boligseksjonen er tillatt.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonen hindres i å bruke dem. Sameiet kan fastsette særskilte regler om bruken av fellesarealene, samt ordensregler. Seksjonene plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.4. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom 70 % av alle seksjonseierne sier seg uttrykkelig enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

Den andre seksjonseieren har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.
Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et vedtak på årsmøtet kan ikke være egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på den andre seksjonseierens bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis 80 % av seksjonseierne 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Dersom stemmene står likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves enighet blant de to seksjonseierne 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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 enighet på årsmøtet.

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 en 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 seksjonseierne
e) endring av utgiftsfordelingen
f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Alle seksjonseierne som tok del i årsmøtet, skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til alle seksjonseierne.
Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret består av minst tre seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet.

8.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen.

Styret er beslutningsdyktig når alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

8.4. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styreleder og det andre styremedlemmet, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



ID Project
397729/18

Custom View:
Custom View 0



ID Project
397729/18

Custom View:
Custom View 1



ID Project
397729/18

Custom View:
Custom View 2



ID Project
397729/18

Custom View:
Custom View 3



ID Project
397729/18

Custom View:
Custom View 4



ID Project
397729/18

Custom View:
Core 1



ID Project
397729/18

Custom View:
Core 2



ID Project
397729/18

Custom View:
Core 3

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 7717, Bruksnr 224	**Kommune:**	3006	Kongsberg
Adresse:				
Matrikkeladresse:	Gnr: 7717 Bnr: 224 Undernr: 1 3617 Kongsberg	**Grunnkrets:**	403	Dyrgrav
Oppdatert:	11.02.2022	**Valgkrets:**	3	Kongsberg vest
		Kirkesogn:	4060103	Kongsberg og Jondalen
Matrikkeladresse:	Gnr: 7717 Bnr: 224 Undernr: 2 3617 Kongsberg			
Oppdatert:	11.02.2022			
Matrikkeladresse:	Gnr: 7717 Bnr: 224 Undernr: 3 3617 Kongsberg			
Oppdatert:	11.02.2022			
Matrikkeladresse:	Gnr: 7717 Bnr: 224 Undernr: 4 3617 Kongsberg			
Oppdatert:	11.02.2022			
Matrikkeladresse:	Gnr: 7717 Bnr: 224 Undernr: 5 3617 Kongsberg			
Oppdatert:	11.02.2022			
Matrikkeladresse:	Gnr: 7717 Bnr: 224 Undernr: 6 3617 Kongsberg			
Oppdatert:	11.02.2022			
Matrikkeladresse:	Gnr: 7717 Bnr: 224 Undernr: 7 3617 Kongsberg			
Oppdatert:	11.02.2022			
Matrikkeladresse:	Gnr: 7717 Bnr: 224 Undernr: 8 3617 Kongsberg			
Oppdatert:	11.02.2022			
Matrikkeladresse:	Gnr: 7717 Bnr: 224 Undernr: 9 3617 Kongsberg			
Oppdatert:	11.02.2022			
Matrikkeladresse:	Gnr: 7717 Bnr: 224 Undernr: 10 3617 Kongsberg			
Oppdatert:	11.02.2022			

Matrikkelopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Landbruk:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.01.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	7 164,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.02.2022	Berørt	3006/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	14.02.2022	Berørt	3006/1008/1	0,0
			Berørt	3006/7658/1	0,0
			Berørt	3006/7659/2	0,0
			Berørt	3006/7661/1	0,0
			Berørt	3006/7661/2	0,0
			Berørt	3006/7661/3	0,0
			Berørt	3006/7661/5	0,0
			Berørt	3006/7662/1	0,0
			Berørt	3006/7662/2	0,0
			Berørt	3006/7662/3	0,0
			Berørt	3006/7663/1	0,0
			Berørt	3006/7665/1	0,0
			Berørt	3006/7666/1	0,0
			Berørt	3006/7666/2	0,0
			Berørt	3006/7666/3	0,0
			Berørt	3006/7667/11	0,0
			Berørt	3006/7668/1	0,0
			Berørt	3006/7668/2	0,0
			Berørt	3006/7668/3	0,0
			Berørt	3006/7669/1	0,0
			Berørt	3006/7669/2	0,0
			Berørt	3006/7671/1	0,0
			Berørt	3006/7671/2	0,0
			Berørt	3006/7671/3	0,0
			Berørt	3006/7671/5	0,0
			Berørt	3006/7671/7	0,0
			Berørt	3006/7674/1	0,0
			Berørt	3006/7674/2	0,0
			Berørt	3006/7674/3	0,0
			Berørt	3006/7674/4	0,0
			Berørt	3006/7674/5	0,0
			Berørt	3006/7676/2	0,0
			Berørt	3006/7676/3	0,0
			Berørt	3006/7677/1	0,0
			Berørt	3006/7678/1	0,0
			Berørt	3006/7678/2	0,0
			Berørt	3006/7678/8	0,0
			Berørt	3006/7679/1	0,0
			Berørt	3006/7680/2	0,0
			Berørt	3006/7680/4	0,0
			Berørt	3006/7680/5	0,0
			Berørt	3006/7681/1	0,0
			Berørt	3006/7681/2	0,0
			Berørt	3006/7681/3	0,0
			Berørt	3006/7681/4	0,0
			Berørt	3006/7681/5	0,0
			Berørt	3006/7681/6	0,0
			Berørt	3006/7681/7	0,0
			Berørt	3006/7681/8	0,0
			Berørt	3006/7681/11	0,0
			Berørt	3006/7681/12	0,0
			Berørt	3006/7681/13	0,0
			Berørt	3006/7681/14	0,0
			Berørt	3006/7681/15	0,0
			Berørt	3006/7681/16	0,0
			Berørt	3006/7681/17	0,0
			Berørt	3006/7681/18	0,0
			Berørt	3006/7681/19	0,0
			Berørt	3006/7681/20	0,0
			Berørt	3006/7681/21	0,0
			Berørt	3006/7681/22	0,0
			Berørt	3006/7681/23	0,0
			Berørt	3006/7681/27	0,0
			Berørt	3006/7681/29	0,0

Berørt	3006/7681/30	0,0
Berørt	3006/7681/31	0,0
Berørt	3006/7681/32	0,0
Berørt	3006/7681/33	0,0
Berørt	3006/7693/3	0,0
Berørt	3006/7693/4	0,0
Berørt	3006/7693/5	0,0
Berørt	3006/7693/6	0,0
Berørt	3006/7693/7	0,0
Berørt	3006/7693/8	0,0
Berørt	3006/7693/9	0,0
Berørt	3006/7693/14	0,0
Berørt	3006/7693/15	0,0
Berørt	3006/7693/16	0,0
Berørt	3006/7693/20	0,0
Berørt	3006/7694/1	0,0
Berørt	3006/7694/2	0,0
Berørt	3006/7694/3	0,0
Berørt	3006/7694/4	0,0
Berørt	3006/7694/5	0,0
Berørt	3006/7694/8	0,0
Berørt	3006/7694/17	0,0
Berørt	3006/7695/1	0,0
Berørt	3006/7695/2	0,0
Berørt	3006/7695/3	0,0
Berørt	3006/7695/4	0,0
Berørt	3006/7695/5	0,0
Berørt	3006/7696/1	0,0
Berørt	3006/7697/1	0,0
Berørt	3006/7698/1	0,0
Berørt	3006/7698/3	0,0
Berørt	3006/7698/5	0,0
Berørt	3006/7698/6	0,0
Berørt	3006/7698/7	0,0
Berørt	3006/7698/8	0,0
Berørt	3006/7698/9	0,0
Berørt	3006/7699/1	0,0
Berørt	3006/7699/2	0,0
Berørt	3006/7699/3	0,0
Berørt	3006/7699/4	0,0
Berørt	3006/7699/5	0,0
Berørt	3006/7699/6	0,0
Berørt	3006/7699/7	0,0
Berørt	3006/7699/12	0,0
Berørt	3006/7700/1	0,0
Berørt	3006/7700/2	0,0
Berørt	3006/7700/3	0,0
Berørt	3006/7700/4	0,0
Berørt	3006/7704/1	0,0
Berørt	3006/7704/3	0,0
Berørt	3006/7704/5	0,0
Berørt	3006/7704/6	0,0
Berørt	3006/7704/7	0,0
Berørt	3006/7704/10	0,0
Berørt	3006/7704/16	0,0
Berørt	3006/7704/17	0,0
Berørt	3006/7704/19	0,0
Berørt	3006/7704/30	0,0
Berørt	3006/7705/1	0,0
Berørt	3006/7705/2	0,0
Berørt	3006/7705/3	0,0
Berørt	3006/7705/4	0,0
Berørt	3006/7705/5	0,0
Berørt	3006/7705/6	0,0
Berørt	3006/7705/7	0,0
Berørt	3006/7705/8	0,0
Berørt	3006/7705/9	0,0
Berørt	3006/7705/10	0,0

Berørt	3006/7705/11	0,0
Berørt	3006/7705/13	0,0
Berørt	3006/7705/14	0,0
Berørt	3006/7705/15	0,0
Berørt	3006/7705/16	0,0
Berørt	3006/7705/17	0,0
Berørt	3006/7705/18	0,0
Berørt	3006/7705/19	0,0
Berørt	3006/7705/20	0,0
Berørt	3006/7705/21	0,0
Berørt	3006/7705/22	0,0
Berørt	3006/7705/23	0,0
Berørt	3006/7705/25	0,0
Berørt	3006/7705/26	0,0
Berørt	3006/7705/28	0,0
Berørt	3006/7705/29	0,0
Berørt	3006/7705/30	0,0
Berørt	3006/7705/32	0,0
Berørt	3006/7705/33	0,0
Berørt	3006/7705/37	0,0
Berørt	3006/7705/39	0,0
Berørt	3006/7705/40	0,0
Berørt	3006/7705/42	0,0
Berørt	3006/7705/43	0,0
Berørt	3006/7705/44	0,0
Berørt	3006/7705/45	0,0
Berørt	3006/7705/46	0,0
Berørt	3006/7705/47	0,0
Berørt	3006/7705/48	0,0
Berørt	3006/7705/50	0,0
Berørt	3006/7705/51	0,0
Berørt	3006/7705/55	0,0
Berørt	3006/7705/60	0,0
Berørt	3006/7705/61	0,0
Berørt	3006/7705/64	0,0
Berørt	3006/7705/66	0,0
Berørt	3006/7705/69	0,0
Berørt	3006/7710/1	0,0
Berørt	3006/7710/2	0,0
Berørt	3006/7712/1	0,0
Berørt	3006/7716/1	0,0
Berørt	3006/7716/2	0,0
Berørt	3006/7716/3	0,0
Berørt	3006/7716/4	0,0
Berørt	3006/7716/5	0,0
Berørt	3006/7716/7	0,0
Berørt	3006/7717/7	0,0
Berørt	3006/7717/21	0,0
Berørt	3006/7717/26	0,0
Berørt	3006/7717/30	0,0
Berørt	3006/7717/31	0,0
Berørt	3006/7717/32	0,0
Berørt	3006/7717/33	0,0
Berørt	3006/7717/34	0,0
Berørt	3006/7717/35	0,0
Berørt	3006/7717/36	0,0
Berørt	3006/7717/37	0,0
Berørt	3006/7717/38	0,0
Berørt	3006/7717/39	0,0
Berørt	3006/7717/40	0,0
Berørt	3006/7717/41	0,0
Berørt	3006/7717/42	0,0
Berørt	3006/7717/43	0,0
Berørt	3006/7717/44	0,0
Berørt	3006/7717/45	0,0
Berørt	3006/7717/46	0,0
Berørt	3006/7717/47	0,0
Berørt	3006/7717/48	0,0

			Berørt	3006/7717/49	0,0
			Berørt	3006/7717/50	0,0
			Berørt	3006/7717/51	0,0
			Berørt	3006/7717/52	0,0
			Berørt	3006/7717/53	0,0
			Berørt	3006/7717/54	0,0
			Berørt	3006/7717/55	0,0
			Berørt	3006/7717/56	0,0
			Berørt	3006/7717/57	0,0
			Berørt	3006/7717/58	0,0
			Berørt	3006/7717/59	0,0
			Berørt	3006/7717/61	0,0
			Berørt	3006/7717/62	0,0
			Berørt	3006/7717/63	0,0
			Berørt	3006/7717/64	0,0
			Berørt	3006/7717/65	0,0
			Berørt	3006/7717/67	0,0
			Berørt	3006/7717/68	0,0
			Berørt	3006/7717/69	0,0
			Berørt	3006/7717/70	0,0
			Berørt	3006/7717/71	0,0
			Berørt	3006/7717/72	0,0
			Berørt	3006/7717/73	0,0
			Berørt	3006/7717/74	0,0
			Berørt	3006/7717/76	0,0
			Berørt	3006/7717/77	0,0
			Berørt	3006/7717/79	0,0
			Berørt	3006/7717/80	0,0
			Berørt	3006/7717/82	0,0
			Berørt	3006/7717/90	0,0
			Berørt	3006/7717/151	0,0
			Berørt	3006/7717/186	0,0
			Berørt	3006/7717/192	0,0
			Berørt	3006/7717/193	0,0
			Berørt	3006/7717/205	0,0
			Berørt	3006/7717/206	0,0
			Berørt	3006/7717/217	0,0
			Berørt	3006/7717/223	0,0
			Berørt	3006/7717/224	0,0
			Berørt	3006/7717/226	0,0
			Berørt	3006/7719/2	0,0
			Berørt	3006/7719/3	0,0
			Berørt	3006/7719/20	0,0
			Berørt	3006/7719/22	0,0
			Berørt	3006/7719/31	0,0
			Berørt	3006/7722/5	0,0
			Mottaker	3006/7719/44	33 251,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.01.2021	Avgiver	3006/7717/21	-7 164,5
	Matrikkelført:	21.01.2021	Berørt	3006/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3006/7717/1	0,0
			Berørt	3006/7717/37	0,0
			Berørt	3006/7717/45	0,0
			Berørt	3006/7717/46	0,0
			Berørt	3006/7717/186	0,0
			Berørt	3006/7717/192	0,0
			Berørt	3006/7717/217	0,0
			Berørt	3006/7717/223	0,0
			Mottaker	3006/7717/224	7 164,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 5: Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
3006/7717/224/0/1	Bolig	88,8	Kjøkken	4	1	1
3006/7717/224/0/2	Bolig	89,2	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	163,5	Rammetillatelse:	25.08.2021
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	224,3	Igangset.till.:	25.08.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	224,3	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	301013763			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		129,0		129,0				
H02	1		95,3		95,3				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Bakken Bygg og Anlegg AS	914744873

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 5: Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
3006/7717/224/0/3	Bolig	88,8	Kjøkken	4	1	1
3006/7717/224/0/4	Bolig	89,2	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	163,5	Rammetillatelse:	25.08.2021
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	224,3	Igangset.till.:	25.08.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	224,3	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	301013895			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		129,0		129,0				
H02	1		95,3		95,3				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Bakken Bygg og Anlegg AS	914744873

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 5: Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
3006/7717/224/0/5	Bolig	88,8	Kjøkken	4	1	1
3006/7717/224/0/6	Bolig	89,2	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	163,5	Rammetillatelse:	25.08.2021

Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	224,3	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	301013918			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		129,0		129,0				
H02	1		95,3		95,3				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Bakken Bygg og Anlegg AS	914744873

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 5: Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
3006/7717/224/0/7	Bolig	88,8	Kjøkken	4	1	1
3006/7717/224/0/8	Bolig	89,2	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	163,5	Rammetillatelse:	25.08.2021
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	224,3	Igangset.till.:	25.08.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	224,3	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	301013932			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		129,0		129,0				
H02	1		95,3		95,3				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Bakken Bygg og Anlegg AS	914744873

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5: Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
3006/7717/224/0/9	Bolig	88,8	Kjøkken	4	1	1
3006/7717/224/0/10	Bolig	89,2	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	163,5	Rammetillatelse:	25.08.2021
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	224,3	Igangset.till.:	25.08.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	224,3	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	301013941			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		129,0		129,0				
H02	1		95,3		95,3				

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Bakken Bygg og Anlegg AS	914744873

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



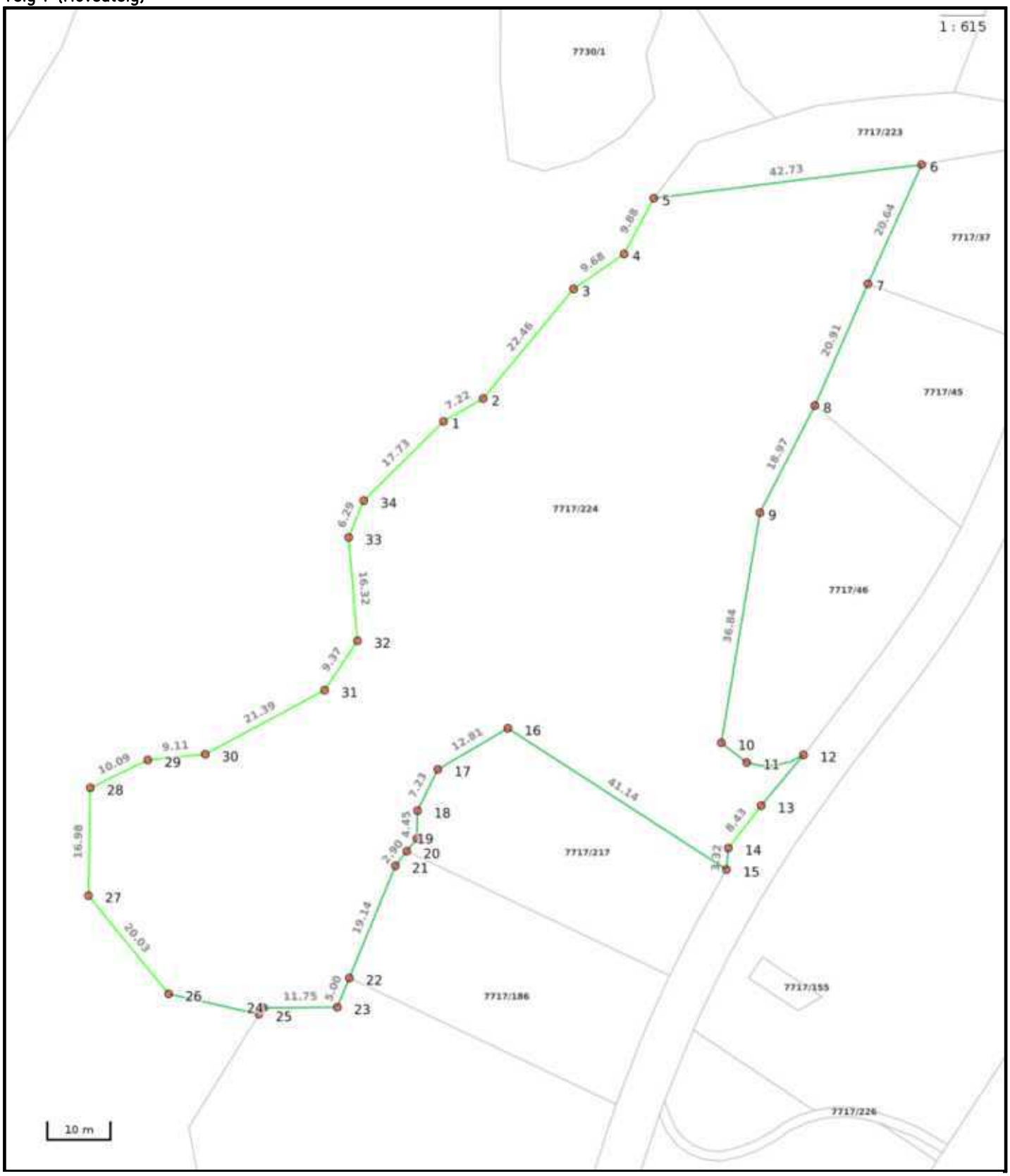
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 7 164,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 616 619,45	535 315,49	7,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 616 623,65	535 321,36	22,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 616 642,16	535 334,09	9,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 616 648,33	535 341,55	9,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 616 657,45	535 345,36	42,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 616 666,61	535 387,10	20,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 616 647,10	535 380,36	20,91m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 616 627,27	535 373,74	18,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 616 609,70	535 366,60	36,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 616 572,97	535 363,78	5,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 616 570,30	535 368,01	9,50m	Terrengmålt	13	-10,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 616 572,29	535 376,94	10,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 616 563,67	535 370,92	8,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 616 556,55	535 366,40	3,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 616 553,23	535 366,43	41,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 616 572,22	535 329,94	12,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 616 564,79	535 319,50	7,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 616 558,04	535 316,92	4,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 616 553,60	535 317,18	2,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 616 551,51	535 315,81	2,90m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 616 549,09	535 314,22	19,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 616 530,81	535 308,56	5,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 616 526,03	535 307,09	11,75m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 616 524,87	535 295,40	1,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 616 523,80	535 294,86	14,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 616 525,71	535 280,36	20,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	6 616 539,94	535 266,26	16,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 616 556,88	535 265,07	10,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
29	6 616 562,10	535 273,71	9,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
30	6 616 563,85	535 282,65	21,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
31	6 616 575,61	535 300,52	9,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
32	6 616 583,84	535 305,00	16,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
33	6 616 599,91	535 302,16	6,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
34	6 616 605,92	535 304,03	17,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Kongsberg kommune

Byggesak

Saksbehandler:
Papu Koroma
+4795979549

Saksnummer:
2021/5873- 49

Dato:
31.07.2024

DAXARO ARKITEKTUR AS
Norsjøvegen 286A
3812 AKKERHAUGEN

Att.Simeon Kirkegaard

Utvalg for miljø og utvikling - nr. 539/2024

Vedtak om ferdigattest for oppføring av 5 horisontaldelte tomannsboliger, garasje og tilhørende anlegg på gbnr. 7717/224 -

Vi mottok den 11.07.2024 søknad om ferdigattest for oppføring av fem horisontaldelte tomannsboliger, garasje og tilhørende anlegg på gbnr. 7717/224. I søknaden redegjøres det for at tidligere mangler er utbedret.

Ferdigattest gis etter søknad, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn fra ansvarlige foretak.

Kommunen gjør oppmerksom på at tidligere mangler i saken gjør at denne saken kan være aktuell for tilsyn selv om det nå gis ferdigattest.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak 646/2021. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.

Klagerett

Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.
I klagen må dere angi:

- Hvilket vedtak dere klager på
- Årsaken til at dere klager
- Den eller de endringer som dere ønsker
- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klage

Kommunen kan omgjøre vedtaket, eller sende det videre til Statsforvalteren, som er klageinstans.

Med hilsen

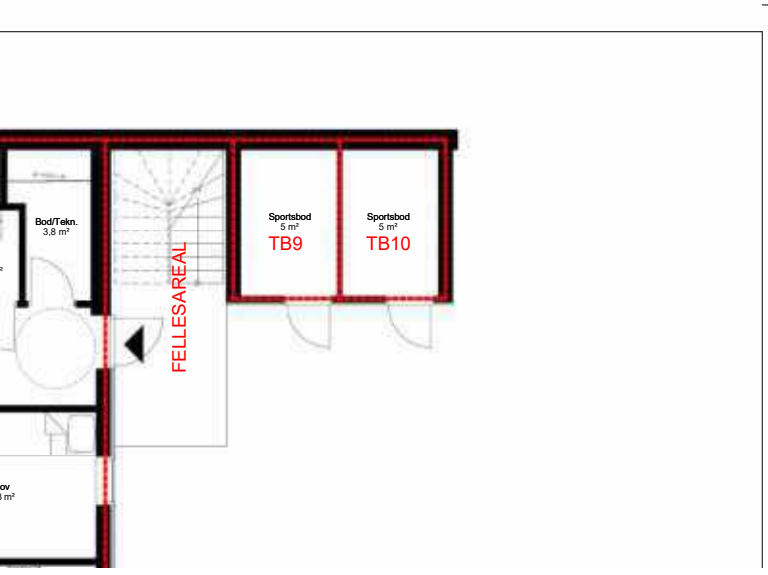
Rune Fredriksen.
virksomhetsleder

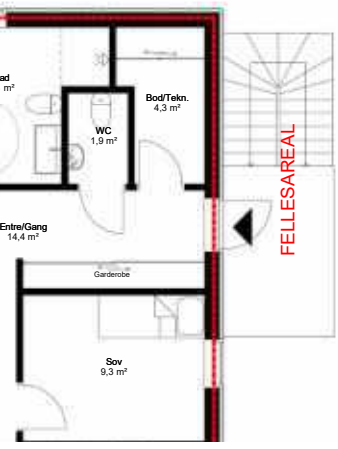
Papu Koroma
rådgiver byggesak

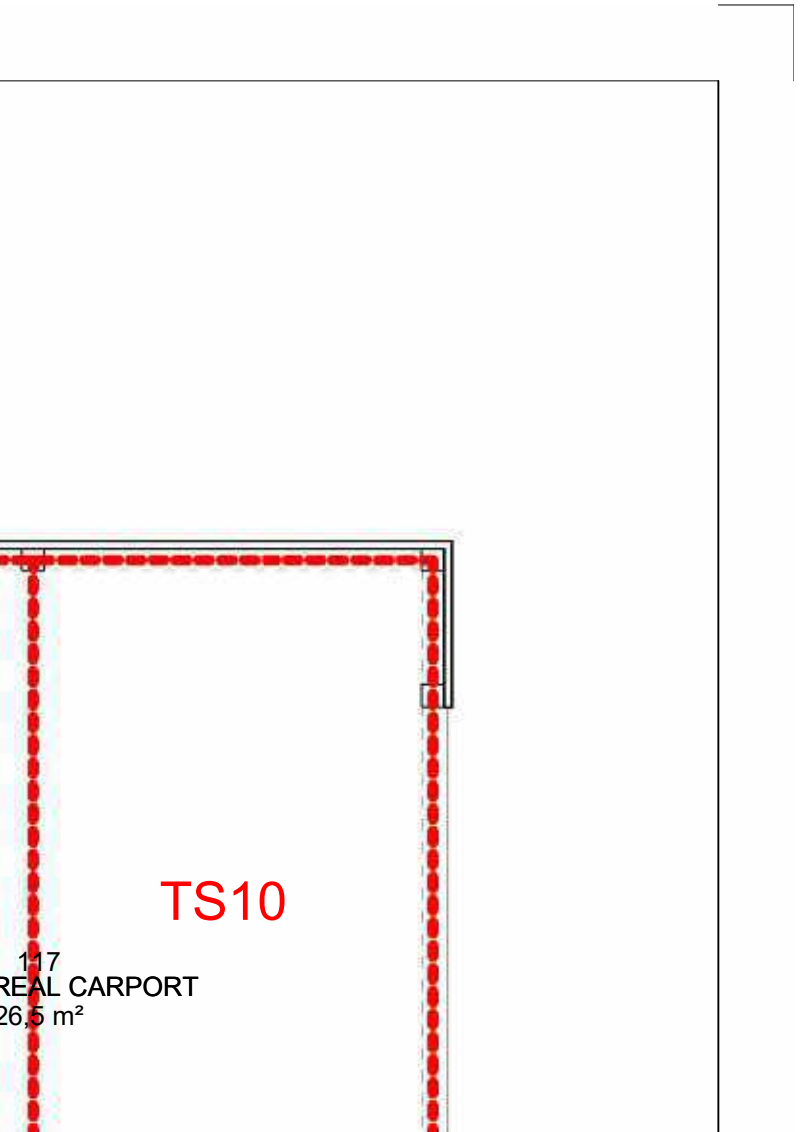
Dokumentet er signert elektronisk

Kopi:

DYRGRAVTOPPEN AS	Bogstadveien 27B	OSLO


Bod/Tekn.
3,8 m²
FELLESAREAL
Sportsbod
5 m²
TB9
Sportsbod
5 m²
TB10


ad
m²
Bod/Tekn.
4,3 m²
WC
1,9 m²
Entre/Gang
14,4 m²
Garderobe
Sov
9,3 m²
FELLESAREAL


TS10
117
REAL CARPORT
26,5 m²

Utskriftsdato: 10.06.2022

Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG
Telefon: 32 86 60 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3006	**Gårdsnr.**	7717	**Bruksnr.**	224	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.06.2022

Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG
Telefon: 32 86 60 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3006	**Gårdsnr.**	7717	**Bruksnr.**	224	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Id	KPLAN13 (http://tema.webatlas.no/kongsberg/Planinnsyn?planid=KPLAN13)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2013 - 2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.2014
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3006/KPLAN13/Dokumenter/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%20vedtatt%20.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 971 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 5 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

	Delareal	2 078 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	Sone B
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	5 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
	KPHensynsonenavn	H530
	Delareal	7 164 m^2
	KPHensynsonenavn	H310
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	4 282 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig
	Delareal	902 m^2
	Arealbruk	Friområde,Framtidig

Reguleringsplaner

Id	480R (http://tema.webatlas.no/kongsberg/Planinnsyn?planid=480R)	
Navn	Elgfaret og Dyrgravveien boligprosjekt	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.05.2017	
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3006/480R/Dokumenter/480R%20Elgfaret%20bestemmelser%20vedtatt%20100517.pdf	
Delarealer	**Delareal**	12 m^2
	Formål	Renovasjonsanlegg
	Delareal	715 m^2
	Formål	Kjøreveg
	Delareal	15 m^2
	RPHensynsonenavn	H570_1
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø
	Delareal	3 m^2
	RPHensynsonenavn	H140_2
	RPSikring	Frisikt
	Delareal	112 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	BFS2
	Delareal	336 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal	15 m^2
	RPHensynsonenavn	H140_1
	RPSikring	Frisikt

Delareal 1 952 m^2
Formål Friområde
Feltnavn f_GF1

Delareal 4 037 m^2
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn BKS1

Bestemmelser til reguleringsplan 480R
Elgfaret og Dyrgravveien boligprosjekt
Kongsberg kommune

480R Bestemmelser vedtatt 10.05.2017

1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Planen skal legge til rette for boligbebyggelse, med særlig vekt på eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 10.05.2017.

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan for Lindbojordet vedtatt 16.08.1976.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 12-5 og 12-6:

a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Leikeplass

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
- Kjøreveg
- Holdeplass
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
- Turveg
- Friområde

d) Sikringssone (PBL § 11-8 a)
- Frisikt (H140)

e) Sone med særlig angitte hensyn (PBL § 11-8 c)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Krav vedrørende allmenn tilgjengelighet

Før det utstedes ferdigattest for vegene innenfor planområdet, skal det være tinglyst erklæring om allmenn tilgjengelighet til fots og på sykkel langs turveg GT2 og GT3. Erklæringen skal kun kunne oppheves av Kongsberg kommune.

§ 3.2 Rekkefølgekrav før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse skal følgende krav være oppfylt for følgende tema:

a) Vegetasjon
Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.

b) Veger
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.

c) Vann, overvann og avløp
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Overvannsberegning med angivelse av flomveier skal være utarbeidet. Eventuelle fordrøyningsanlegg skal være identifisert.

d) Infrastruktur-tiltak internt
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område BKS1, skal det være gitt brukstillatelse for følgende infrastruktur innenfor feltet:
- veg f_SKV5
- hovedledning for vann og avløp
- Eventuelle fordrøyningsanlegg

e) Kulturminner
Før det gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak i planområdet skal følgende dokumenter foreligge: For de kulturminnene som skal fjernes skal det være ferdigstilt en rapport utarbeidet i henhold til § 1.16, 8. avsnitt i kommuneplanen (2013-2015).

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak i planområdet, skal steingjerdene som i henhold til planbeskrivelsen skal vernes være merket og inngjerdet med stabilt gjerde. Gjerdene skal plasseres langs bevaringssonene. Tilsvarende gjelder for vegetasjon og større trær som ikke skal fjernes. Gjerdene skal fjernes når byggearbeidene i planområdet er ferdige.

f) Krav vedrørende turveger
Før det gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak i planområdet:
- Eksisterende turveger som ikke bør bli direkte berørt av bygginga skal sikres i byggeperioden

§ 3.3 Rekkefølgekrav før midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak på enkelttomter skal følgende krav være oppfylt for følgende tema:

a) Utearealer
Tilhørende utearealer skal være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

b) Infrastruktur-tiltak
Eiendomsgrense mellom boligeiendom og leikeplass, grønnstruktur og turveg, som omtalt i § 4.8, skal være markert.

c) Krav til skilting av turveger og gangsmett
Alle turvegene i planområdet skal være ferdig skiltet.

d) Krav vedrørende turveger
GT1-4 skal være ferdig opparbeidet.

e) Krav vedrørende nærlekeplass
Før det gis brukstillatelser for boliger i byggeområdene skal den felles nærlekeplassen o_BLK være ferdig opparbeidet.

f) Utbyggingsavtale
Gjennom utbyggingsavtaler som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravene kan kommunen tillate at nye tiltak etableres i området før anlegget er ferdig bygd.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§4.1 Søknad om tillatelse til tiltak.

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som beskrevet i bestemmelsene til kommuneplanen.

§ 4.2 Leikeplasser

Boligene innenfor denne reguleringsplanen skal få dekket sine behov for leikeplasser på følgende måte. Kvalitetskrav er angitt i kommuneplanbestemmelsene.
- Strøksleikeplass ved Skavanger barneskole.
- Nærleikeplass i område BLK1 i denne reguleringsplanen
- Småbarnsleikeplasser for blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse innenfor egne områder regulert til boligformål.

§ 4.3 Tomtedeling

Eventuell tomtedeling fastsettes i utomhusplan.

§ 4.4 Byggehøyder.

Ved bruk av skåtak kan arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

Ved bruk av to pulttak, der minst ¾ av veggflaten under høyeste gesims er dekket med en annen bygningsdel, kan høyeste gesims tilsvare maksimal angitt mønehøyde.

§ 4.5 Terrenginngrep

Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.

§ 4.6 Vegetasjon

Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Eksisterende trær som i følge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

§ 4.7 Utforming av bygninger og anlegg

Nybygg skal tilpasses bygningsmiljøets karakter, men bør gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.

§ 4.8 Gjerde og hekk

Det kan plasseres gjerder, hekker, steiner e.l. i eiendomsgrensene. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene, og maksimal tillatt høyde er 1,1 meter.

Mot leikeplass, grønnstruktur/turveg, landbruks-, natur- og friluftsområde o.l. skal eiendomsgrense tydelig markeres med gjerde, hekk e.l.

§ 4.9 Kabler og ledninger

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

§ 4.10 Avkjørsler

Plassering av avkjørslene (vist på plankartet med piler) er veiledende. BKS1 skal ha adkomst fra f_SKV5. Antall avkjørsler må tilpasses antall boenheter. BBB kan ha adkomster både fra o_SKV1 og f_SKV3. Ved justering av plasseringen, skal det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten med bl.a. krav til stigningsforhold og frisiktarealer. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4,0 meter.

§ 4.11 Kulturminner

a) Varsling
Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2.ledd.

b) Steingjerder.
Plankartet viser hvilke kulturminner som skal bevares gjennom hensynssoner H570: Bevaring kulturminner.

Andre steingjerder bør tas vare på så langt det passer. Kulturminner som tillates fjernet, skal i samarbeid med kulturminnevernmyndighetene dokumenteres med innmåling og avfotografering før de fjernes. Nødvendige åpninger i steingjerdene kan etableres, men de skal ikke være større enn nødvendig, og nye ender på steingjerdene skal settes skikkelig i stand slik at de er stabile. Vegetasjon som kan skade steingjerdene skal fjernes.

§ 4.12 Anleggsperioden

Under anleggsperioden skal bl.a. følgende forhold ivaretas:
a) Kulturminner (fegater, steingjerder) som skal tas vare på skal tydelig merkes og inngjerdes slik at de ikke kan skades under anleggsperioden. Tilsvarende gjelder for grøntdrag, turveger og for de delene av byggeområdene hvor vegetasjonen i henhold til planbeskrivelsen skal beholdes.

b) Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy.

c) Det skal gjennom hele anleggsperioden være tilgjengelighet for turgåere og skolebarn gjennom området. Dersom enkelte turveier må stenges i visse perioder, skal alternative ruter skiltes.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

§ 5.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS4).

a) Arealbruk
I dette området er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som konsentrert småhusbebyggelse (tre- og fire- mannsboliger og kjede-/rekke-hus, med inntil 3 målbare plan) med tilhørende anlegg. Ved oppføring av konsentrert småhusbebyggelse skal det på området anlegges småbarnsleikeplass for de minste.

I dette området er det også tillatt å oppføre boligbebyggelse som frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger) med tilhørende garasjer/uthus. Inntil 1 hybel per tomt regnes i denne sammenhengen ikke som egen boenhet dersom den har mindre bruksareal enn 30 kvm BRA med unntak av mindre boder som kun har egen inngang.

Det tillates inntil 10 enheter i området.

b) Grad av utnytting
Maks prosent bebygd areal (BYA) er angitt på plankartet. BYA er inklusiv overflateparkering.

c) Byggehøyder
Ettersom det er skrått terreng (faller minst 1,5 meter i huskroppens utstrekning), skal boligene ha underetasje.

Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,0 meter og mønehøyde på inntil 9,5 meter, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d) Plassering av bygg
Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jf. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 meter fra tomtegrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Dessuten skal slike mindre bygninger ligge minst 3 meter fra kanten av regulert kjøreveg / fortau. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg skal denne avstanden økes til 5 meter.

e) Utforming av bebyggelse og anlegg
Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen skal legges parallelt med høydekotene og husets lengderetning. Eventuelle større tørrmurer skal legges på skrå slik at de kan tilplantes.

Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

f) Terrasser / balkonger
Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 meter over terreng skal maksimalt stikke 2,5 meter ut fra vegglivet og være på maksimalt 15 kvm per boenhet utenfor vegglivet .

g) Uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal skal være samsvar med bestemmelsene for sone B i kommuneplanen.

Areal for småbarnsleikeplass kan inngå som del av krav til minste uteoppholdsareal.

Minst 3/4 av minste uteoppholdsareal (MUA) i forhold til bestemmelsene i kommuneplanen skal være på bakken.

h) Parkering
Det skal etableres bil- og sykkeloppstillingsplasser i samsvar med bestemmelsene for sone B i kommuneplanen.

i) Oppfylling
Terrenget i området kan fylles opp.

§ 5.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB1)

a) Arealbruk
I dette området er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som blokkbebyggelse (bebyggelse som er horisontalt og vertikalt delt med mer enn 4 boenheter) med tilhørende anlegg.

I dette området er det også tillatt å oppføre boligbebyggelse som konsentrert småhusbebyggelse (tre- og fire- mannsboliger og kjede-/rekke-hus, med inntil 3 målbare plan) med tilhørende anlegg.

Det tillates inntil 10 enheter i hver bygning som føres opp i området.

På området skal det anlegges småbarnsleikeplass for de minste i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen.

b) Grad av utnytting
Maks prosent bebygd areal (BYA) er angitt på plankartet. BYA er inklusiv overflateparkering.

c) Byggehøyder
Maksimal høyde på byggverk er gesimshøyde på 10 m og mønehøyde på 13 m.

d) Plassering av bygg
Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jf. PBL § 29-4) kan oppføres inntil 1 meter fra tomtegrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Dessuten skal slike mindre bygninger ligge minst 3 meter fra kanten av regulert kjøreveg / fortau. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg skal denne avstanden økes til 7 meter.

Boliger skal plasseres minst 10 meter fra nettstasjonen.

e) Utforming av bebyggelse og anlegg
Garasje, uthus o.l. mindre bygninger skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hovedhuset.

f) Tilgjengelighet
Minst 1/3 av de nye boenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på boligenes inngangsplan / tilgang via heis, og være tilgjengelige, slik dette er beskrevet i teknisk forskrift TEK 10 kap. 12-2.

g) Terrasser / balkonger
Terrasser / balkonger skal tilpasses bygningen og terrenget. Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 meter over terreng skal maksimalt stikke 2,5 meter ut fra vegglivet og være på maksimalt 10 kvm per boenhet utenfor vegglivet.

For gode estetiske løsninger kan kommunen tillate at arealet på terrasse økes med areal i innvendige hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende.

h) Uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal (MUA) skal være i samsvar med bestemmelsene for sone B i kommuneplanen.

Areal for småbarnsleikeplass kan inngå som del av krav til minste uteoppholdsareal.

Minst 3/4 av minste uteoppholdsareal (MUA) i forhold til bestemmelsene i kommuneplanen skal være på bakken.

i) Parkering
Det skal for etableres bil- og sykkeloppstillingsplasser i samsvar med bestemmelsene for sone B i kommuneplanen, bortsett fra at det tillates inntil 30 biloppstillingsplasser før det inntrer krav om anlegg under bakken for halvparten av plassene.

j) Oppfylling
Terrenget i området kan fylles opp til kote 173.

k) Energi
Blokkbebyggelse skal tilrettelegges for vannbåren varme.

§ 5.3 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 og BFS2).

a) For disse arealene gjelder bestemmelsene i reguleringsplan 047 Lindbojordet (vedtatt 16.08.1976)

§ 5.4 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS2, BKS3 og BKS5).

a) For disse arealene gjelder bestemmelsene i reguleringsplan 047 Lindbojordet (vedtatt 16.08.1976)

§ 5.5 Energianlegg (BE)

a) Arealbruk
I dette området er det tillatt å etablere transformatorkiosk. Bygninger og anlegg skal ha en estetisk god utforming tilpasset omgivelsene.

§ 5.6 Renovasjonsanlegg (BRE)

I dette området er det tillatt å etablere renovasjonsanlegg for området BKS1

§ 5.7 Leikeplass (BLK)

I området skal det opparbeides leikeplass i samsvar med § 4.2. Leikeplassen skal opparbeides i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

BLK1 er offentlig og dekker krav til nærlekeplass for alle enheter i BKS1 og BBB1.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Samferdselsanleggene skal opparbeides med utforming og bredder som vist på plankartet.

Alle veganlegg for kjørende og gående skal ha tilfredsstillende belysning i henhold til vegnormalene.

§ 6.1 Kjøreveg (SKV1-5)

I området SKV5 er det tillatt å etablere kjøreveger som adkomst til felt BKS1. Bredden på arealet omfatter kjørebane, skulder og grøft/snøopplag.

o_SKV1 og 4 er eksisterende offentlig veger.

f_SKV2, 3 og 5 skal være felles veger for de eiendommene som ligger langs disse vegene (også eiendommer som ligger utenfor planområdet).

Veg f_SKV5 kan forskyves innenfor områdene BKS1 og BKS4 for å tilpasses plassering av bebyggelse og småbarnsleikeplass.

Allmennheten skal ha tilgjengelighet til fots og på sykkel langs de felles vegene.

§ 6.2 Holdeplass

Arealet kan benyttes til holdeplass

§ 6.3 Kollektivholdeplass

Arealet kan benyttes til kollektivholdeplass

§ 6.4 Parkeringsplasser

Arealet kan benyttes til parkeringsplasser

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Turveg (GT1-GT4)

Disse områdene skal brukes til turveg og/eller sti og skal være åpne for allmennheten.

Område GT1 er eksisterende sti. Den tråkkete gangstien skal beholdes, men det kan foretas mindre utbedringer av stien som bl.a. grusing/drenering/klopping/omlegging i våte partier. Området langs stien kan ryddes i en bredde på 2 meter. Område GT1 skal være offentlig.

Område GT2-4 skal være turveg. De kan opparbeides med en gruset bredde på 1,5 m og en ryddet bredde på 0,75 meter på hver side. Det kan settes opp belysning langs turvegen. Område GT2-4 skal være felles.

Mellom GT2 og parkeringsplassen på BKS5 skal det settes opp et fysisk skille.

§ 7.2 Friområde (f_GF1)

Området kan benyttes som friområde, og skal være felles for BKS1.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone - Frisikt H140

Denne hensynssonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for frisikt i kryssområder. I frisiktsonen skal ter-

renget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær må oppstammes.

§ 8.2 Bevaring kulturmiljø – steingjerder (H570)

Området er vist på plankartet med svart skravur oppå annet formål. Hensynssonens viktigste funksjon vil være å hindre inngrep som ikke er omtalt i reguleringsplanen, og å verne om kulturminnene og deres omgivelser. Det skal ikke foretas noen inngrep i markdekket eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på kulturminnene. Vegetasjon som trær og busker fjernes slik at røysen holdes synlig. Steiner som faller ut legges på plass igjen.

Se også § 4.11.

Eventuelle andre nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må forelegges regional myndighet (fylkeskommunen).

§ 9 FORHOLDET MELLOM REGULERINGSPLANEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal utfylle reguleringsplanens bestemmelser. Der det er motstrid mellom disse bestemmelsene, skal reguleringsplanens bestemmelser gjelde foran arealdelens bestemmelser inntil arealdel som blir vedtatt etter denne reguleringsplanen eventuelt fastsetter noe annet..

Kommuneplanens arealdel – Kongsberg kommune 2013-2025

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Innledning

Med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (heretter forkortet pbl) er det gitt juridisk bindende bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Det er også gitt retningslinjer som ikke er juridisk bindende, men som er veiledende for forståelsen og praktiseringen av planen.

Innholdsfortegnelse:

1. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel
1.1 Plankrav
1.2 Utbyggingsavtaler
1.3 Rekkefølgebestemmelser
1.4 Variert boligsammensetning
1.5 Vann og avløp
1.6 Vei og avkjørsler
1.7 Fjernvarme / energi
1.8 Ras
1.9 Flom
1.10 Støy
1.11 Parkering
1.12 Minste uteoppholdsareal (MUA)
1.13 Krav til lekeplass
1.14 Landskap, vegetasjon og tilpasning til terreng
1.15 Grøntstruktur
1.16 Løkkelandskap
1.17 Bevaring av kulturminner og kulturmiljø
1.18 Estetikk
1.19 Byggehøyder
1.20 Byggegrenser
1.21 Skilt
1.22 Gjerde og hekk
1.23 Kabler og ledninger
1.24 Universell utforming
1.25 Midlertidige bygninger
1.26 Fritidsbebyggelse
1.27 Boligbebyggelse
1.28 Næringsbebyggelse
1.29 Sentrumsformål, forretninger og offentlig eller privat tjenesteyting
1.30 Kombinerte formål
1.31 Krav til lokalisering

2. Forsvaret

3. Landbruks-, natur- og friluftsområder
3.1 Generelle bestemmelser til LNF-områdene
3.2 Byggegrense

3.3 LNF-område med ny spredt boligbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring
3.4 LNF-område med ny spredt ervervbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring
3.5 Dokumentasjon *(kun retningslinjer)*

4. Hensynssoner
4.1 Hensynssone støy
4.2 Hensynssone flom
4.3 Hensynssone kvikkleire
4.4 Hensynssone steinsprang og ras
4.5 Hensynssone for krav om infrastruktur
4.6 Hensynssone for krav om felles planlegging
4.7 Hensynssone for friluftsliv *(ingen bestemmelser)*
4.8 Hensynssone for bevaring av kulturmiljøer
4.9 Hensynssone for båndlegging etter annet lovverk

5. Kommuneplanens forhold til reguleringsplaner

6. Dokumentasjon *(kun retningslinjer)*

Begrepsbeskrivelser:

Begrep:	Beskrivelse:
Sone A:	Område for bykjernen Kongsberg sentrum og Hvittingfoss sentrum. Prioritert sone for boliger og A-næringer. Se arealplankart for soneinndeling.
Sone B:	Område prioritert for boligvekst og B-næringer. Se arealplankart for soneinndeling.
Sone C:	Resten av kommunen. Sone for C-næringer.
A-næring:	Arbeidsplassintensiv eller besøksintensiv næring.
B-næring:	Næring med lavere arbeidsplass- og besøksintensitet.
C-næring:	Plass- eller transportkrevende næring.
Plasskrevende varehandel:	Salg av biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentre.
Volumvarer:	Volumvarer er møbler, hvitevarer og brunevarer.
Frittliggende småhusbebyggelse:	Eneboliger og tomannsboliger.
Konsentrert småhusbebyggelse:	Bolig med inntil 4 boenheter, kjede- og rekkehus. Alle med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor pbl § 29-4.
Blokkbebyggelse:	Andre større boligbygg med flere enn fire boenheter.
Kulturminne:	Spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til.
Kulturmiljø:	Områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.
Bevaringsverdi:	Kulturminner merket med bevaringsverdi i Temaplan bevaring for Kongsberg byområde vedtatt 16.04.04, kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan og andre kulturminner identifisert av vernemyndighetene.
Verneskoggrense:	Verneskoggrensen fremgår av kartet «Verneskog i Kongsberg», vedtatt 28.09.93.
Bymarka:	LNF-områder og grønnstrukturer rundt byen innenfor hensynssonen for friluftsliv på plankartet.

§ 1 Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Bestemmelsene gjelder for hele kommunen uavhengig av arealformål med mindre annet er spesifisert. Bestemmelsene gjelder sammen med arealplankartet.

§ 1.1 Plankrav - *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 1*

Før det kan gis tillatelse til tiltak i områder avsatt til utbygging etter pbl § 11-7, pkt. 1, 2 og 4, og som krever søknad og tillatelse etter pbl. § 20-1 bokstav a, b, d, l og m skal området inngå i en reguleringsplan som gir hjemmel for tiltaket.

Etter pbl § 11-10 pkt. 1 gjelder ikke plankrav for:

- Tiltak som er søknadspliktige og kan forestås av tiltakshaver etter pbl § 20-2.
- Tiltak som omfatter inntil seks boenheter i eksisterende byggeområder, som
  - ikke krever dispensasjon etter pbl. § 19-2,
  - ikke gjelder bebyggelse med støyfølsomme bruksformål innenfor gul og rød støysone jf. T-1442/2012 (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager).
- Adkomstveier under 100 meter.

§ 1.2 Utbyggingsavtaler – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 2, jf. § 17-2*

For å avklare forhold i forbindelse med utbygging, kan kommunen inngå utbyggingsavtale med utbyggere. Utbyggingsavtaler kan inneholde avtale om grunnerverv til- og opparbeiding av teknisk infrastruktur og grønnstruktur, rekkefølge på utbygging, kvalitet på tiltak, boligsosiale forhold, fordeling av kostnader, refusjon, gjennomføring eller andre forhold innenfor rammen av pbl § 17-3.

§ 1.3 Rekkefølgebestemmelser – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 4:*

§ 1.3.1 Rekkefølgebestemmelser ved utbygging av bolig:

Ved utbygging av boliger kan det ikke gis byggetillatelse før det er:

- Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

Ved utbygging av boliger, kan det ikke gis brukstillatelse før det er:

- Etablert trygge gang- og sykkelforbindelser til lekeplasser, skole, barnehage, idrettsanlegg, stoppesteder for offentlig kommunikasjon.
- Tilrettelagt for kollektivtrafikk med tilgjengelige bussholdeplasser.

Utbygging av boliger skal skje i rekkefølge fastsatt i boligbyggeprogram for Kongsberg kommune.

For mindre boligfelt utenfor nærsentrum for Jondalen og Efteløt, kreves trygg gang-sykkelveg fram til nærmeste busslomme. For større boligfelt må busslomme ligge i nær tilknytning til boligfeltet.

Før det kan gis byggetillatelse for boliger i området Kongsberg syd/Skrubbmoen, skal det være tatt i bruk 500 nye boenheter i sone A og Raumyr barneskolekrets med virkning fra 01.01.2014.

Før boliger ved Kongsberg syd/Skrubbmoen kan tas i bruk, skal det være etablert ny gangbru til Kongsgårdsmoen og det skal være tilfredsstillende bussbetjening for området.

Før det gis tillatelse til å ta i bruk boliger ved Rødshøgda, skal ny E134 være åpnet i Sellikdalen.

Før det gis tillatelse til nye boliger ved nytt boligfelt ved Moane gnr 8639/1, skal ny E134 være åpnet til Saggrenda.

§ 1.3.2 Rekkefølgebestemmelser ved utbygging av næring, offentlig/ privat tjenesteyting og handel:

Ved tiltak som omfatter bygninger i sone B kan det gis brukstillatelse når det er tilrettelagt for kollektivtilbud med tilgjengelige bussholdeplasser. Nye næringsareal ved Basserudåsen (Diseplass), kan ikke tas i bruk før ny E134 er åpnet. Ny dagligvareforretning ved Toppen, kan ikke tas i bruk før før ny E134 er gjennomført fram til Sellikdalen. Næringsområde Diseplass, kan ikke tas i bruk før ny E134 er åpnet ved Moane og at det er etablert sammenhengende gang/sykkelvei til Sentrum.

§ 1.4 Variert boligsammensetning – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 8*

Ved oppstart av regulering kan kommunen bestemme at boligområder med mer enn 10 boenheter skal ha variert boligsammensetning. Andelene fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

§ 1.5 Vann og avløp – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 3*

Tiltak skal planlegges og gjennomføres i tråd med norsk VA-norm.

§ 1.6 Veg og avkjørsler – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 3*

Det skal være mulig å snu aktuelle kjøretøy på egen tomt eller på fellesareal avsatt til avkjørsel / parkering dersom et eller flere av følgende kriterier er tilstede:

- Bolig som har avkjørsel til hovedveg, samleveg eller gang- og sykkelveg.
- mer enn 2 boenheter er knyttet til en avkjørsel.
- mer enn 4 biloppstillingsplasser knyttet til en avkjørsel.
- næringsvirksomhet utenfor sone A

Der slik snuplass vil forringe kulturmiljøet kan det gjøres unntak fra dette kravet i hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og for eiendommer med bygninger regulert til "bygninger som skal bevares".

Avkjørsel skal oppfylle fysiske krav gitt av veimyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4 m.

I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten kan tillates.

Andre løsninger kan reguleres gjennom reguleringsplan.

§ 1.7 Fjernvarme/energi – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 3:*

Nye bygg over 250 m^2 BRA innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal tilknyttes fjernvarmeanlegget, jf. pbl § 27-5.

Unntak fra tilknytningsplikten;

- der bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være en bedre løsning for miljø.
- der fjernvarmeleverandør ikke kan levere fjernvarme eller tilby lokal varmeforsyning i påvente av utbygging av fjernvarmenettet. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra

fjernvarmeleverandør før kommunen gir tillatelse til tiltak.

Retningslinje:

Ved større reguleringsplaner skal det utarbeides en energiutredning over de vurderinger som er gjort for å redusere energibruk, klimagassutslipp og tiklrettelegge for bruk av alternative, fornybare energikilder.

Passivhus, nullhus og positivhus:
I byggeområder som ikke tilknyttes fjernvarme, skal passivhus, nullhus og positivhus vurderes. Det skal tas hensyn til energibruk ved lokalisering og utforming av byggeområdet og muligheten for bruk av alternative, fornybare energikilder.

§ 1.8 Ras – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 6*

I områder hvor det kan være marin leire, kan det ikke gis tillatelse til tiltak som kan påvirke stabiliteten av grunnen, uten at det er gjennomført geotekniske grunnundersøkelser evt geotekniske vurderinger i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar".

Retningslinje:

Vurderinger som utføres og dokumentasjon som lages i forbindelse med vurdering av ras, skal utføres av sakkyndig og være i henhold til "Retningslinjer for planlegging og utbygging langs vassdrag" fra NVE.

§ 1.9 Flom – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 6*

I områder langs vann og vassdrag som kan rammes av 200-års flom er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner uten at det er dokumentert at disse, eventuelt etter gjennomførte sikringstiltak, ikke vil være utsatt for betydelige vannskader eller setningsskader fra en 200-års flom. Dersom nivået for 200-års flom i området ikke er kjent, skal tiltakshaver få gjennomført flomberegninger som dokumenterer nivået. Søknad om tiltak i flomutsatte områder skal forelegges Norges vassdrags- og energidirektorat til uttalelse.

Retningslinje:

Vurderinger som utføres og dokumentasjon som lages i forbindelse med vurdering av flom, skal utføres av geoteknisk sakkyndig og være i henhold til "Retningslinjer for planlegging og utbygging langs vassdrag" fra NVE.

§ 1.10 Støy – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 6*

Støygrenser i støyretningslinje T-1442/ 2012 tabell 3 legges til grunn ved etablering av ny støyende virksomhet og ved utbygging av og bruksendring til bebyggelse med støyfølsomme bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) og opprettelse av grunneiendom til samme formål.

Der det kan være støy over grenseverdiene og støyforholdene ikke er kjent, skal tiltakshaver få gjennomført støyberegning som dokumenterer forholdene før det kan gis tillatelse til tiltak.

Støy fra bygge og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i støyretningslinje T-1442/2012

Unntak:
Innenfor Sone A i Kongsberg sentrum gjelder følgende for bygninger med minimum 3 etasjer:

- I boliger skal minst 50 % av oppholdsrommene og mer enn 50 % av soverommene i hver boenhet ha minst ett vindu/glassdør som kan åpnes i fasade med støybelastning L_{den}=55 dB eller lavere.
- I pleieinstitusjoner, skoler og barnehager skal alle oppholdsrom ha minst ett vindu/glassdør som kan åpnes i fasade med støybelastning L_{den}=55 dB eller lavere.
- Oppholdsrom som har støybelastning over L_{den}=55 dB ved alle vinduene, skal ha tilstrekkelig beskyttelse (solbeskyttelse, kjøling, forsert ventilasjon e.l.) slik at innetemperaturen er behagelig ved alle temperatur- og solforhold uten at vinduene åpnes.

Der jernbanestøy er dominerende kan de ovenfor angitte grensene økes med 3 dB.

§ 1.11 Parkering – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5*

Alle eiendommer skal ha tilstrekkelig plass til parkering på egen eiendom, eller ved frikjøpsordning eller tinglyst rettighet om reserverte plasser på annen eiendom. Dersom parkering skal etableres på annen eiendom skal tinglyst dokument som kommunen godtar fremlegges før igangsettingstillatelse gis.

Kvalitetskrav bilparkering:
Biloppstillingsplassene skal dimensjoneres etter vegvesenets vegnormaler. Areal for varelevering og renovasjon kommer i tillegg til biloppstillingsplassene. Overflateparkering med plass til mer enn 20 biler skal deles opp med grøntstruktur med trær/busker. Minst halvparten av biloppstillingsplassene skal legges i anlegg under bakken eller under annen bebyggelse) når det for tiltaket er krav om mer enn 10 biloppstillingsplasser i sone A eller 20 biloppstillingsplasser i sone B. Areal som trengs for inn- og utkjøring fra annen biloppstillingsplass / garasje godkjennes ikke som en del av parkeringsdekningen. Ramper til parkeringskjellere og parkeringshus skal legges inn i bygningene. Der det er krav om biloppstillingsplasser for forflytningshemmede skal disse utgjøre minst 5 % av antall parkeringsplasser. Alle parkeringsanlegg med 5 biloppstillingsplasser eller fler skal utstyres med lademulighet for el-bil ved minst 5 % av plassene, minimum én plass.

Kvalitetskrav sykkelparkering:
Sykkelparkeringsplassene skal ligge så tett opp til inngangene som mulig. Syklene skal kunne låses til en fast innretning og minst halvparten av syklene skal kunne plasseres under tak. Krav til antall sykkeloppstillingsplasser skal tilfredsstilles på egen tomt eller fellesareal.

§ 1.11.1 Frikjøpsordning bilparkering:

Frikjøpsordningen er en frivillig ordning som kan tilbys for alle formål i sone A i stedet for å etablere parkering på egen eiendom. Frikjøpsbeløpet for hver manglende plass er 150 000 kroner per plass per 1.1.2013. Beløpet indeksreguleres den 1.1. hvert år. Byggearbeidet skal ikke igangsettes før innbetaling av beløpet er foretatt. Beløpet skal bidra til å dekke kommunens kostnader med å styrke offentlig parkeringsdekning i sone A.

§ 1.11.2 Normkrav bil- og sykkelparkering:

Krav til antall biloppstillingsplasser

Parkeringsformål	Sone A	Sone B	Sone C
Boliger < 30 m2	-	Min 0,5	Min 0,8
Boliger 30-60 m2 BRA	Min 0,5	Min 0,8	Min 1
Boliger >60 m2 BRA*	Min 1	Min 1,2	Min 1,5
Detaljhandel med inngang direkte fra handle-gate vist i kommuneplanens arealkart pr. 100 m2	Min 0	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt
Kjøpesenter og dagligvare per 100 m2 BRA	Min 1	Min 2	Min 2
Kontor per 100 m2 BRA	Min 0	Min 0,5	Min 0,5
Annen handel per 100 m2 BRA	Min 0,5	Min 0,5	Min 0,5
Industri, verksted, lager, engros per 100 m2 BRA	Ikke aktuelt	Min 0,3	Min 0,3

* For boliger >60 m2 BRA skal det i tillegg avsettes 0,2 plasser per bolig til gjesteparkering. Ved etablering av felles parkeringsanlegg skal gjesteparkeringsplasser merkes.

Felles publikumsarealer og lagerareal / varemottak / senterkontor / publikumstoaletter / tekniske rom til forretningene inngår ikke i arealgrunnlaget til parkering. Sum antall oppstillingsplasser avrundes oppover til nærmeste hele plass.
Der tinglyst ordning om bildeling, mobilitetsplan e.l. gjøres gjeldende, kan endelig antall biloppstillingsplasser fastsettes ved skjønn.

Krav til minimum antall sykkeloppstillingsplasser

Parkeringsformål	Sone A	Sone B	Sone C
Boliger < 30 m2	1	1	1
Boliger > 30 m2	2	2	2
Kjøpesenter per 100 m2 BRA	4	4	2
Detaljhandel med inngang direkte fra handlegate vist i kommuneplanens arealkart pr. 100 m2 BRA	2	2	2
Kontor per 100 m2 BRA	2	2	2
Handel (generelt unntatt kjøpesenter) per 100 kvm BRA	2	2	2
Industri, verksted, lager, engros per 100 kvm BRA	2	2	1

Felles publikumsarealer og lagerareal/varemottak/senterkontor/publikumstoaletter/tekniske rom til forretningene inngår ikke i arealgrunnlaget til sykkeloppstilling. Sum antall oppstillingsplasser avrundes oppover til nærmeste hele plass.

Dersom kravet medfører mere enn 20 oppstillingsplasser, fastsettes det endelige antallet ved skjønn.

Normkrav for bil- og sykkelparkering til andre formål:
For andre arealformål som bl.a. servicefunksjoner (institusjoner, idrettsanlegg, forsamlingslokaler, hotell, bevertning osv.) fastsettes antall parkeringsplasser ved skjønn i henhold til retningslinjen.

Retningslinje:

Ved skjønnsmessig vurdering av krav til antall biloppstillingsplasser og sykkeloppstillingsplasser for andre arealformål skal det vektlegges aktuelle brukergrupper, tidspunkt for aktuell bruk, nærhet til kollektivnett og gang- og sykkelvegnett, nærhet til offentlig og privat sykkelparkeringsanlegg og avstand fra lokalisering av brukergruppe til den aktuelle servicefunksjonen.

Følgende tall benyttes som retningslinje for skjønnet. Det vil bli beregnet sambruk mellom formål.

Parkeringsformål	Sone A	Sone B	Sone C
Hotell, per 100 m2 BRA	1 – 2	2 – 6	2 – 6
Restaurant, per 10 seter	1	1 – 6	1 – 6
Gatekjøkken, per 5 årsverk	2	5 – 9	5 – 9
VG skoler, høyskoler, universitet per 10 årsverk	3	3 – 8	3 – 8
Barne- og ungdomskole, per 10 årsverk	3	3 – 6	3 – 6
Barnehage, per avdeling (ansatteparkering)	1	2	3
Kino, teater, per 10 seter	0,1	1 – 5	1 – 5
Idrettsanlegg, per 10 tilskuerplasser	0,5	0,1 – 0,5	0,1 – 0,5
Mosjonslokale, per 100 m2 BRA	0,5	1 - 2	1 - 2
Kirke, andre forsamlingslokaler, per 10 seter	0,1	1 - 6	1 - 6
Sykehjem, per 10 senger	2	2 - 4	2 - 4
Bilverksted, bensinstasjon, service o.l., per 10 årsverk	3	4 - 10	4 -10

Sykkelparkering andre formål:

Parkeringsformål	Sone A	Sone B	Sone C
Hotell, per 100 m2 BRA	1	1	1
Restaurant, per 10 seter	2	1	1
Gatekjøkken, per 5 årsverk	4	2	2
Høyskoler, per 10 årsverk	48	48	
VG skoler, barne- og ungdomskole, prosent av elevtall	90 %	90 %	80 %
Barnehage, prosent av antall plasser	50 %	50 %	25 %
Kino, teater, per 10 seter	2	-	-
Idrettsanlegg, per 10 tilskuerplasser	2	1	1
Mosjonslokale, per 100 m2 BRA	4	4	4
Kirke, andre forsamlingslokaler, per 10 seter	2	2	2
Sykehjem, per 10 senger	2	2	1
Bilverksted, bensinstasjon, service o.l., per 10 årsverk	2	2	1

§ 1.12 Minste uteoppholdsareal (MUA) – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5:*

Arealkrav:
For alle boligprosjekter skal følgende arealkrav til minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet tilfredsstilles:

	Sone A	Sone B	Sone C

Boenhet > 60 m2 BRA	100 m2	100 m2	150 m2
Boenhet < 60 m2 BRA	30 m2	30 m2	50 m2
Minimum privat areal per boenhet	20 m2	20 m2	50 m2
Minimum areal på bakkenivå	35 % av total MUA	35 % av total MUA	35 % av total MUA

Maksimal avstand fra hovedinngang til fellesarealer er 50 meter for blokkbebyggelse og 30 meter for annen bebyggelse.

Kvalitetskrav til arealer som kan regnes med i MUA:

- Der deler av MUA er fellesareal, skal minst 50 % av MUA-kravet ha en helning på mindre enn 1:20 og ligge samlet og sentralt i boligområdet.
- Privat uteoppholdsareal skal ligge i tilknytning til den enkelte boenheten.
- Takterrasser og overbygd terrasse kan inngå som del av arealkrav til MUA.
- Småbarnslekeplass kan inngå som del av fellesareal.
- Kravet til minimum privat uteoppholdsareal pr. boenhet skal være tilnærmet flatt.
- Arealene skal ha en utforming som gjør de egnet til formålet. Smale striper med få meters bredde medregnes ikke.
- Arealene skal opparbeides med god og varig kvalitet og skal ferdigstilles samtidig med boligbebyggelsen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

§ 1.13 Krav til lekeplasser – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5*

Ved etablering av nye boenheter skal følgende lekeplasser være tilgjengelige for boenheten før det kan gis brukstillatelse;

Lekeplass:	**Maksimal gangavstand fra boenheten**	**Minimum krav til areal**
Småbarnslekeplass:	50 m.	50 m^2
Nærlekeplass:	150 m.	1500 m^2
Strøksleikeplass:	500 m.	5000 m^2

Unntak:
Innenfor sone A og i utbygde områder i sone B aksepteres følgende avvik dersom standardkravene ikke lar seg gjennomføre:

- Avstand til nærlekeplass kan økes til 250 m.
- Avstand til strøkslekeplass kan økes til 750 m.
- For spredtbygde områder i sone C kan de ulike lekeplasstypene kombineres.

Avstandskrav kan fravikes forutsatt at det er gode alternative løsninger.

Kvalitetskrav for lekeplassene:

- Arealene skal opparbeides med god og varig kvalitet og skal ferdigstilles samtidig med boligbebyggelsen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.
- Helning skal være slakere enn 1:5, unntatt arealer avsatt som akebakke.
- De skal oppfylle kravene til støy i retningslinje T-1442/2012
- Arealet skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt, og det skal være sol ved jevndøgn kl. 15.00 på minst 50 % av arealkravet.. Lekeplasser skal være fysisk adskilt fra private områder.

- De skal tilfredsstille krav til universell utforming for atkomsten og minst 50 % av arealet som regnes med.
- De skal plasseres lett tilgjengelig, og med trafikksikker adkomst fra boligene.
- De skal møbleres multifunksjonelt slik at de gir mulighet for variert lek, samvær mellom barn og voksne, og gi mulighet for fellesarrangementer.
- For nærlekeplasser og strøkslekeplasser skal det opparbeides en flerbruksflate på minst 20*30m med gress, kunstgress og /eller asfalt. For sykkel kan dekket være grus og/eller asfalt.
- Areal til nærlekeplass og strøkslekeplass kan fordeles på flere områder så lenge øvrige kvalitetskrav opprettholdes.

Plan for lekeplass skal godkjennes av kommunen før lekeplassen opparbeides. Lekeplassen skal være godkjent i hht til gjeldende regelverk og Norsk standard.

Retningslinje:

I prosjekter med inntil 4 boenheter for frittliggende småhusbebyggelse, regnes krav til småbarnslekeplass oppfylt på egen grunn.

Ballplass bør utstyres med to godkjente ballmål på 3 x 2 meter og minimum ett basketstativ. Plassen bør kunne islegges.

Nærlekeplasser bør utstyres med huske for to, hinder- og balanseløype med klatrestativ, dumphuske for to, lekehus med sklie og andre apparater beregnet for målgruppen. Primærmålgruppen er aldersgruppen 6-10 år.

Strøkslekeplasser bør utstyres med klatre/hinderløype, sykkelløype, bordtennisbord, sandvolleyballbane og skateramper og annet utstyr beregnet for målgruppen. Primærmålgruppen er aldersgruppen 11-18 år.

§ 1.14 Landskap, vegetasjon og tilpasning til terreng – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 6*

Bebyggelse og anlegg skal ikke bryte åsprofiler, landskapssilhuetter eller horisontlinjer.

Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes med tanke på minst mulig fjernvirkning i landskapet og minst mulig inngrep i terrenget. I de områdene hvor det ikke er satt krav om at bebyggelsen skal legges langs gate, torg eller park, bør lengderetning og møneretning på hovedvolumet til bebyggelsen legges langs dalsidene eller lokale markante terrengformer.

Trær og annen vegetasjon med viktig lokal estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.

Fjerning av vegetasjon på ubebygd eiendom er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak. Dette gjelder ikke normalt vedlikehold av utearealer, eller forvaltning av skog og landbruksarealer i tråd med LNF-formål.

Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte. Fjellskjæringer og større fyllinger skal så langt mulig unngås. Støttemurer, fyllinger og fjellskjæringer med høyde på over 2 m skal trappes av for etablering av vegetasjon i trinnene. Fyllinger skal tilsås og beplantes med vegetasjon tilpasset omgivelsene.

Retningslinje:

Ved gjennomføring av tiltak må landskapets særpreg med naturgitte og kulturskapte kvaliteter ivaretas så langt det lar seg gjøre. Historisk og visuelt viktige landskapsformer og randsoner skal bevares og styrkes. Skogkledte åsprofiler skal utgjøre en tydelig, grønn ramme omkring bebyggelsen i dalrommet.

Ved reguleringsforslag og søknader om tiltak skal nærvirkning og fjernvirkning i landskapet visualiseres. Kommunen kan kreve at eksisterende vegetasjon registreres og kartfestes.

§ 1.15 Grønnstruktur – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 6*

Alle tiltak skal gjennomføres slik at hensynet til en sammenhengende grønnstruktur ivaretas, med tanke på både naturmangfold og allmennhetens tilgang til friluftsområder, langs strand og vannområder. Sammenhengende friluftskorridorer mellom sentrum og skogområdene skal vektlegges. Vegetasjonsbelter mellom boligområder og hovedvei, samlevei og jernbane skal bevares. I grønnstrukturer tillates kun tiltak i tråd med arealformålet. Mindre anlegg for vann-, avløp eller kraftforsyning kan etableres dersom de ikke kommer i konflikt med formålet.

For annen bebyggelse enn boligbebyggelse skal det avsettes, opparbeides og vedlikeholdes et grøntareal eller annet areal egnet for uteopphold på egen eiendom etter følgende krav:

	Sone A	**Sone B**	**Sone C**
Minste areal avsatt til grøntområde/ uteopphold:	**5 %**	**10 %**	**15 %**

Tiltak som innebærer arealbruksendringer i områder avsatt til grønnstruktur kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan (*pbl § 11-9 nr 1).*

Arealer avsatt til grønnstruktur (med tilhørende underformål) skal ivaretas som grønnkorridorer, naturområder, kulturmiljøområder, landskap og/eller områder for lek, friluftsaktivitet og rekreasjon for allmennheten på lang sikt. Nærmere bestemmelser om forvaltning av de ulike områdene kan være fastsatt i reguleringsplan eller temaplan.

Retningslinje:

Der det kan være aktuelt må det vurderes å legges inn barnetråkkregistrering i nye reguleringsplaner. Det skal dokumenteres hvordan grønnstruktur ivaretas og sikres. Ved omdisponering av arealer til byggeformål skal det tas hensyn til eksisterende og planlagt grønnstruktur. Kulturlandskap som inngår i nye byggeområder skal i størst mulig grad disponeres slik at det blir en ressurs for nærmiljøet.

I nye utbyggingsområder bør minste bredde på hovedgrøntdrag være 40 meter. Bredde inntil 20 meter kan tillates på kortere strekninger hvor 40 meters bredde ikke er mulig. Største avstand mellom bolig og nære grøntområder eller overordnet grønnstruktur bør være 500 meter. Minste størrelse på nære grøntområder skal være 20 dekar.

Turdrag i tettbebyggelse;
Det skal sikres ferdselsårer i tettbebygde områder som skal bindes sammen til trafikksikre nettverk.

Turveier og skiløyper;
Turveiene skal opparbeides med grusdekke i 3-5 meters bredde. Regulert bredde skal være minimum 5 meter. Alle turveier bør tilfredsstille prinsippet om universell utforming. Utforming av turveiene må vurderes opp mot andre hensyn, herunder landskap, kulturminner, biologisk mangfold og jordvern. Stigningsforhold skal også være tilpasset det eksisterende terrenget. Deler av turveinettet vil derfor kun være tilgjengelig

med motorisert rullestol. Informasjon om spesielle stigningsforhold må skiltes. Turveier som inngår i det kommunale turveinettet skal ha belysning.

Naturmangfold
Hensyn til naturmangfoldet skal avklares før tiltak, jf. naturmangfoldloven § 7.
For å ivareta naturmangfoldet skal det ikke gjennomføres tiltak i viktige naturtyper og økologiske funksjonsområder, med mindre dette er avklart gjennom utarbeiding av reguleringsplan i samsvar med prinsippene i naturmangfoldloven.

Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur.

§ 1.16 Løkkelandskap – *hjemmel: § 11-9 nr. 8*

Følgende forhold skal avklares gjennom reguleringsplan ved utbygging av nye områder:

- I hensynssonen for løkkelandskapet skal løkkelandskapet være førende for arealbruken og alle bygge- og anleggstiltak. Løkkene med steingjerder, fegater, rydningsrøyser, hustufter med mer, skal ikke bygges ned eller fjernes, men bevares som historiefortellende elementer for ettertiden.
- Områdene i hensynssonen skal forvaltes slik at kvaliteten i løkkelandskapet opprettholdes og styrkes, jf rapport «Gruvearbeiderens kulturlandskap – løkkelandskapet i Kongsberg».
- I hensynssonen for løkkelandskapet skal løkkelandskapet tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv.
- Steingjerder skal ivaretas i den grad de kan utgjøre formålsgrenser (gjerne inn mot offentlige områder, friluftsområder etc.) og plangrenser.
- For steingjerder som skal bevares, tillates ikke terrenginngrep innenfor en sone på 2 m på hver side av steingjerdet. Det tillates å fjerne større trær innenfor sonen som kan være til skade for steingjerdene eller for bebyggelse.
- Steingjerdene i fegater, kan kun brytes der dette er nødvendig. Ved bryting av steingjerder som skal beholdes, skal disse repareres.
- I byggeområder kan løkker inngå i grønnstrukturen og til lekeplasser.
- Der det gis tillatelse til å fjerne steingjerder, rydningsrøyser, tufter, åkerflater mellom terrassekanter, åkerhakk og åkerfurer, skal det før fjerning utarbeides detaljkart av alle synlige spor ved innmåling i 1:1000, fotografering, beskrivelse og tolkning. Nøyaktighetskrav +/- 0,5 m.
- Søknader og meldinger om tiltak som vil kunne få konsekvenser for løkkelandskapet i hensynssonen, skal sendes til uttalelse til regional kulturminnemyndighet.

Retningslinje:

Dokumentasjonen utføres av kvalifisert fagpersonell med kunnskap om denne type kulturminner og kulturlandskap.

Dokumentasjonsmaterialet leveres Kongsberg kommune digitalt og som PDF. Materialet skal være offentlig tilgjengelig. Kongsberg kommune lagrer materialet på kart og i planmappen. Buskerud fylkeskommune skal ha kopi av rapport.

§ 1.17 Bevaring av kulturminner og kulturmiljøer – *hjemmel: § 11-9 nr. 7*

Kulturminner og kulturmiljøer med bevaringsverdi tillates ikke fjernet, unntatt der det dokumenteres at den tekniske tilstanden er svært dårlig. Når viktige samfunnsinteresser tilsier det, kan det også gis tillates til å fjerne kulturminner med bevaringsverdi.

Nye tiltak i nær tilknytning til kulturminner eller kulturmiljøer med bevaringsverdi skal utføres slik at bevaringsverdiene ivaretas.

Der den eldre bebyggelsen er sammenkjedet mot gata, skal også nye hus mot gata sammenkjedes.

Ved fasadeendring av kulturminne med bevaringsverdi kan kommunen kreve tilbakeføring til tidligere utseende.

For kulturminner med bevaringsverdi oppført før 1930 skal autentiske bygningsdeler bevares med mindre restaurering ikke er mulig eller uforholdsmessig kostbart.

Takoppløft, arker, nedskjæringer i takflate, takvinduer og balkonger tillates ikke på hovedfasade mot gate/torg/park.

Retningslinje:

Ved søknad om å fjerne et kulturminne med bevaringsverdi, kan kommunen kreve tilstandsrapport utarbeidet av kvalifisert foretak med særlig kjennskap til vedlikehold og istandsetting av kulturminner og eldre bygninger.

Før det gis tillatelse til tiltak som er klassifisert i bevaringsplan for byområdet med høy verneverdi (B) eller svært høy verneverdi (A) skal det innhentes uttalelse fra kulturvernmyndighetene. Det samme gjelder andre tiltak som har betydning for bygningsmiljøene og gateløpene. Før det gis tillatelse til riving av bygninger med vernekategori A eller B i bevaringsplan for byområdet og verneverdige bygninger ellers i kommunen, skal saken være forelagt Utvalg for miljø og utvikling.

Kulturminnet skal beholde sin karakter eller tilbakeføres til tidligere tilstand som kan dokumenteres. Ved tilbakeføring skal det benyttes tidsriktige detaljer og bygningsdeler. Ved fasadeendring kan kommunen kreve tilbakeføring til tidligere utseende.

I hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal nybygg og tilbygg plasseres og utformes i tråd med de historiske bygningsstrukturer lokalt i området og tilpasses bygningsmiljøet med tanke på møneretning, utnyttelse, størrelse, høyde, ytre form, proporsjoner, material- og fargebruk.

Nybygg og tilbygg kan gis en nåtidig utforming slik at det framgår hva som er nytt.

§ 1.18 Estetikk – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 6:*

Ethvert tiltak skal utformes med høy visuell kvalitet og tilpasses områdets egenart og tiltakets funksjon med hensyn til målestokk, struktur, høyder, materialbruk og farger. Bebyggelse og anlegg kan samtidig gis et nåtidig uttrykk slik at det fremgår hva som er nytt.

Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes slik at de bidrar til å skape gode uterom og byrom. Det skal benyttes naturlige og varige materialer.

Mot gater og torg i sone A er det ikke tillatt med arkader, inntrukket første etasje, utbygg

over fortau samt store og utstikkende terrasser og balkonger.

Større bebyggelse og fasader skal deles opp i mindre volumer og fasadeseksjoner for å bevare og videreføre målestokken i den tradisjonelle eiendomsstrukturen.

Kontainere og anlegg for avfallshåndtering skal bygges inn, mens anlegg for avfall kan ha unntak for frittliggende småhusbebyggelse.

Retningslinje:

Alle planmessige virkemidler skal søkes brukt for å sikre estetikk og funksjonalitet i bolig- og næringsprosjekter.

Bebyggelse eller anlegg med helt særskilt funksjon og betydning for fellesskapet kan tillates å bli mer synlig i bybildet forutsatt høy arkitektonisk kvalitet og positive bidrag til omgivelsene.

Innenfor LNF-områdene skal det legges vekt på tilpasning av nye tiltak til kulturlandskap, tunform og stedegen byggeskikk.

Terrasser og balkonger skal framstå i en god visuell helhet som en integrert del av bygningene.

Kommunen kan kreve at situasjonsoppriss av fasadene mot gate/veg/torg/tun og fotos av omkringliggende bebyggelse sendes kommunen sammen med søknad om tiltak.

For større byggetiltak (>20 boliger / >500 m2 BRA) eller viktige byggetiltak kan kommunen be om at det legges frem alternative løsninger.

§ 1.19 Byggehøyder – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5*

Ved bruk av to pulttak, der minst 3/4 deler av veggflaten under høyeste gesims er dekket med en annen bygningsdel, kan høyeste gesims tilsvare maksimal angitt mønehøyde.

Ved bruk av skråtak kan arker og takoppløft inntil 1/3 av hver takflate tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden så lenge disse holdes lavere enn hovedvolumets mønehøyde. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse eller fasader mot bygater/torg/park.

Utenfor sone A skal det ikke bygges høyere enn at bygningene naturlig tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelsens høyde mot gater og plasser skal varieres.

Retningslinje:

Der bygningene ligger sammenkjedet mot gata, bør gesimshøyde mot gata målt i m.o.h. være minst 0,5 m og maksimalt 1,5 m høyere/lavere enn nærmeste nabobygning langs gateløpet.

§ 1.20 Byggegrenser – *hjemmel pbl § 11-9 nr. 5:*

Byggegrenser i reguleringsplan og kommuneplan mot kommunal veg, jernbane og naboeiendom gjelder for bygninger og anlegg.

Byggegrenser i reguleringsplan og kommuneplan gjelder ikke nødvendige støttemurer under forutsetning av at de ikke kommer i konflikt med fastsatte frisiktsoner. Byggegrenser

for riks- og fylkesveger gjelder også støttemurer.

§1.20.1 Byggegrense mot vann og vassdrag:

Der gjeldende reguleringsplan ikke regulerer byggegrense mot vann og vassdrag, er søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 ikke tillatt;

- inntil 100 meter langs Lågen
- inntil 50 meter langs øvrige vann og vassdrag med årssikker vannføring og/eller som er avmerket på plankartet

Andre byggegrenser kan fastsettes i reguleringsplan.

Unntak fra byggegrensene:

- Tiltak som kan forestås av tiltakshaver etter pbl § 20-2. Tiltak skal ikke komme i konflikt med natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- Etablering og drift av infrastrukturanlegg for strøm/tele/vannforsyning og avløp.
- Tilrettelegging for allment friluftsliv.
- Tiltak for universell tilgjengelighet (HC-fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.)
- Forbedring- eller justering av biotoper
- Reduksjon av forurensning (mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av bekkeløp m.m.)
- Reduksjon av erosjonsfare (elveforbygninger, plastring av grøfteutløp, etablering av
- vegetasjon

§ 1.20.2 Byggegrense mot veg og nabogrense:

Byggegrense for ny E134: Følgende byggegrenser gjelder der ikke annet framgår av godkjent reguleringsplan.

- Damåsen – Gamlegrendåsen tunnel: 100m
- Tislegård – Sellikdalen: 50 m
- På nordsiden av ny E134 på strekningen Trollerudmoen – Moane tunnel: 100 m
- På sørsiden av ny E134 på strekningen Trollerudmoen – Moane tunnel: 50 m
- Moane tunnel – Saggrenda: 100m

Sone A: Byggegrense legges i en avstand 2 m fra regulert vegformål for kommunale veger (gate, vegkant, fortau, gang- og sykkelveg). Før utbygging skal gata inngå i reguleringsplan. For små utbygginger unntatt fra plankrav, skal vegmyndigheten for kommunale veger uttale seg om byggverkets plassering. For riks- og fylkesveger skal plasseringen godkjennes av vegmyndigheten.

For sone C, settes byggegrense for Fv 32, Fv 37, Fv 40 og Fv 286 til 50 m.

Alle soner: Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger kan oppføres inntil 1 m fra eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Slike mindre bygninger skal også ligge minst 3 m fra kanten av regulert atkomstveg/ fortau. Ved innkjøring til garasje vinkelrett skal avstanden til kant regulert atkomstveg / fortau økes til 7 m. For områder som ikke er regulert, måles avstandene fra vegskulderen. Vegmyndighet for riks- og fylkesveger, skal uttale seg i slike saker (i uregulerte områder).

Retningslinje:
Sone B: Byggegrense kan i reguleringsplan settes til 20 m for eksisterende E134 og FV32

(Drammensveien, Bergmannsveien, Sandsværveien og Tuftveien) .

For Fv 40 (Laagendalsveien og Numedalsveien), kreves normalt 50 m byggegrense. Fv. 40 i sone B i Hvittingfoss nord for Gulliveien, kan byggegrensa settes til 20m.

For Gomsrudveien settes byggegrense til 25 m.

For øvrige fylkesveger er byggegrensa 15 m fra senterlinje veg. Byggegrense kan settes til 4 m fra vegkant for gang- og sykkelveger. Der det er regulert mindre byggegrense mot veg, gjelder reguleringsplan.

§ 1.21 Skilt – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5*

Krav til søknad:
Alle skilt og reklameinnretninger, unntatt godkjente veg- og trafikkskilt, som vil bli synlige fra allment tilgjengelige områder skal godkjennes av kommunen før de settes opp.

Unntak fra søknadsplikten:
Mindre skilt, løsfot-skilt /-reklame, reklame/logo på vinduer, markiser / flagg o.l. med reklame/logo, ved kortvarig annonsering av arrangementer o.l. og reklameskilt internt på idrettsanlegg og som ikke retter seg mot forbipasserende er unntatt fra søknadsplikten. Kravene og retningslinjene til utforming/plassering gjelder også for disse skilt og reklameinnretningene.

Utforming:
Skilt- og reklameinnretninger skal tilpasses omgivelsene og bygningene de plasseres på.

Følgende skilt tillates ikke:

- Sammenhengende markering og reklamebånd.
- Blinkende og/eller skiftende eller bevegelig reklame.
- Lyskasser.
- Skilt montert på møne, takflate, gesims, gjerde eller lignende.
- Skilt- og reklameinnretninger som er til hinder for allmenn ferdsel eller medfører ulempe for bevegelseshemmede eller brøyteredskap.
- Skilt som reklamerer for forretninger, virksomhet eller produkter som er lokalisert andre steder.

Retningslinje:

Skilt skal ha en god utforming og kvalitet og være tilpasset bygningens arkitektur og områdets egenart. Ved utforming skal uttrykk, farge og størrelse ses i sammenheng slik at resultatet ikke virker dominerende. Bakgrunnsfargen på plateskilt skal være nøytral og neddempet.

I områder hvor bevaringshensyn er viktig og på bevaringsverdige bygninger/anlegg, skal det tas spesielle hensyn til dette.

Skilt kan bare dekke en mindre del av fasaden, begrenset til ¼ av bygningens horisontale fasadelengde men maksimalt 4 meter. Unntak kan gjøres dersom det er spesielle behov pga. tilpasning til bygningsfasaden.

Markiser, flagg o.l. med reklame/logo skal harmonere med bygningens arkitektoniske uttrykk og omgivelse både når det gjelder utforming og antall.

Reklame på vinduer kan plasseres som åpne bokstaver/logo, ikke som tette og dominerende bånd. Skilt på bygninger skal plasseres på veggflater, som hovedregel over/ved inngangsdør og ikke dekke over

fasadeelement som gesimsbånd, vindu, søyle, dekorelement e.l.

Størrelse og antall:
For hver virksomhet tillates kun ett veggskilt, unntatt der virksomheten henvender seg mot flere gater, eller når virksomheten ønsker å benytte lokalt firmanavn i tillegg til bransje-/kjedelogo. Virksomheter som henvender seg til gateplan kan i tillegg ha ett uthengsskilt på fasaden. Uthengsskilt kan ha areal inntil 0,5 m2 og ikke større bredde (utheng) enn 1 m. Fri høyde under skiltet skal være minst 2,5 m. Antall skilt og skiltstørrelse i et område/på en bygning må ses i sammenheng slik at de ikke virker dominerende. For flere virksomheter i samme bygning og for virksomheter uten direkte inngang fra gateplan, skal utforming og plassering samordnes slik at det oppnås en god estetisk helhetsvirkning.

Det er kun tillatt med én løsfot-skilt/-reklame utenfor hver butikkinngang.

Merkevarer:
Merkevareforhandlere utenfor sentrumsområdene som, i tillegg til tillatt antall skilt, har behov for å profilere flere ulike merkevarer, skal samle denne skiltingen på en veggtavle eller frittstående skiltsøyle. Størrelsen på veggtavlen/skiltsøylen må ses i forhold til fasader og andre omgivelser.

I sentrumsområdene i handlegater og ved torg kan merkevareforhandlere med fasader som henvender seg til fotgjengere benytte en skilttavle inntil 0,5 m2 for å profilere merkevarer dersom tavlen lar seg innpasse på fasaden nær inngangen.

Nærings- og handelsområder:
Det tillates felles opplysningsskilt for virksomhetene i et område. Skiltene samles i en egen skilttavle/søyle og plasseres ved adkomsten til området. For spesielt store næringsbygg og bygg med utforming som gjør det særskilt påkrevet, kan det gjøres unntak fra bestemmelsene om tillatt størrelse. Virksomheter i samme nærings- og handelsområde skal samordne utforming og plassering av skilt og reklame slik at det oppnås en god estetisk helhetsvirkning.

Bensinstasjoner:
I tillegg til antall skilt kan det tillates skiltmast. Enkeltskilt kan plasseres langs kanten på pumpetak i stedet for på vegg.

Dagligvareforretninger:
Dersom dette lar seg innpasse på fasaden nær inngangen, kan dagligvareforretninger i begrenset omfang tillates å sette opp reklameskilt for dagligvarer.

Fremmedreklame:
Skilt og reklameinnretninger med fremmedreklame (reklame som ikke er knyttet til virksomheten på eiendommen) er ikke tillatt. Det tillates allikevel når reklamen kun henvender seg internt i idrettsanlegg eller lignende områder.

Vedlikehold og fjerning av skilt
Skilt og reklame skal vedlikeholdes og fjernes når det ikke lenger er aktuelt.

§ 1.22 Gjerde og hekk – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 6*

Gjerder, hekker, steiner e.l.kan det plasseres i eiendomsgrense, med unntak av fritidseiendom. Materialvalg og fargebruk på gjerde skal være avstemt mot omgivelsene og maksimalt tillatt høyde er 110 cm. Der det er behov for gjerde som sikring, kan det tillates høyde over 110 cm, jf. TEK10 § 12-17. Gjerder, hekker, seiner o.l er ikke tillatt i frisiktssonen.

§ 1.23 Kabler og ledninger – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 6*

I sone A og B og i områder avsatt til fritidsbebyggelse skal nyetablering eller omlegging av høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. legges i bakken, med unntak av jernbanens kjøreledning.

§ 1.24 Universell utforming – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5*

I utbyggingsprosjekter med 3 eller flere boenheter skal minst 30 % av boenhetene tilfredsstille krav i TEK10 om tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

§ 1.25 Midlertidige bygninger og utendørslagring – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 6:*

Oppføring av midlertidige bygninger kan bare tillates for korte tidsavgrensede perioder.

Midlertidige bygninger skal plasseres i tråd med arealformålet, og skal være innenfor tillatte høyder og volum angitt i kommuneplan eller reguleringsplan.

Utendørslagring tillates bare når det kan dokumenteres at det er helt nødvendig for virksomhetens funksjon og når lagringen er skjermet for innsyn. Plassering av eventuelle kontainere skal inngå i prosjekteringen av tiltaket og bygges inn.

§ 1.26 Fritidsbebyggelse – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5*

Fritidsbebyggelse skal legges lavest mulig i terrenget. Grunnmurer/pilarer skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm og ingen steder høyere enn 1,0 m.

I skrått terreng tillatelse ikke oppstue. Med skrått terreng menes at opprinnelig terreng faller mer enn 1,5 m i huskroppens utstrekning.

Takform skal være skråtak med takvinkel fra 22 – 30 grader. Det tillates gesimshøyde inntil 3,5 m og mønehøyde inntil 5,5 m.

Bygningene skal oppføres av tre og skal beises eller males i jordfarger. Lyse farger og kontrastfarger godkjennes ikke. Taktekking skal være mørk og matt, for eksempel torvtak eller tretak.

Ved regulering av områder til fritidsbebyggelse, skal maksimalt tillatt bebyggelse være 150 m2 BRA som sum av alle bygninger på tomta, hvorav uthus og/eller anneks kan oppføres som egen (egne) bygninger hvis de oppføres maksimalt 6 m fra hytta og ikke overstiger 20 m2 pr bygning.

For eksisterende fritidsbebyggelse i LNF områder , lenger fra vann og vassdrag enn angitt i § 1.20.1 / 3.2 og under verneskoggrensen, er maksimalt tillatt utnyttelse 100 m^2 BRA som sum av alle bygninger på tomta, herunder uthus og/eller anneks. Uthus og anneks skal hver for seg ikke være større enn 20 m2 BRA og kan oppføres inntil 6 m fra hovedhytta.

Fritidsbebyggelse (eksisterende og ny) nærmere vann og vassdrag enn angitt i § 1.20.1 / 3.2 eller over verneskoggrensen, kan bygges ut på tilsvarende måte med maksimal tillatt utnyttelse på 60 m^2 BRA. Disse bygninger kan ikke utvides i retning mot vassdrag og fasader kan ikke økes mot vassdrag.

For eksisterende fritidsbebyggelse i bymarka tillates kun tilbygg som er nødvendig for å heve sanitærstandard med biologisk toalett. Innlegging av vann og opparbeidelse av kjørevei er ikke tillatt.

Tiltak som grøfte- og ledningstraseer for vann og avløp over 100 m lengde, nye adkomstveger over 100 m eller andre vesentlige terrenginngrep (skjæring/fylling over 3 m) er ikke tillatt uten reguleringsplan.

Tiltak skal ikke komme i konflikt med landskap, strandsone, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturvern, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet. For tiltak i 100 meters-beltet langs vann og vassdrag skal tilgjengelighet for allmennheten ivaretas.

Retningslinje:

Nye områder bør ha middels eller høy standard. Middels standard er hytteområder med vei og strøm fram til hyttene, innlagt vann med rensing av gråvann og biologisk toalett. Høy standard er hytter med vannklosett med rensing av svartvann.

Planlegging av nye områder for fritidsboliger skal sees i sammenheng med eksisterende områder. Der det er behov for oppgradering av infrastruktur (vei, vann og avløpsløsninger) og mulighet for fortetting i eksisterende områder skal det lages samlede planer for nytt og eksisterende utbyggingsområde. Kommunen forutsetter at berørte grunneiere samarbeider om felles regulering gjennom avtale der dette vil gjøre planavgrensingen mest hensiktsmessig. Slike områder skal avklares gjennom forhåndskontakt med kommunen før reguleringsplanarbeidet startes opp.

§ 1.27 Boligbebyggelse *- hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5 og 6*

§ 1.27.1 Tillatt utnyttelse:

- I sone A skal prosent bebygd areal ikke overstige 40 % BYA inklusive overflateparkering.
- I sone B skal prosent bebygd areal ikke overstige 40 % BYA inklusive overflateparkering.
- I sone C skal prosent bebygd areal ikke overstige 35 % BYA inklusive overflateparkering.

For boligbebyggelse der det ikke bygges garasje, skal det ved beregning av BYA legges til et areal på minst 25 m2 ved beregningen av BYA for avsatt areal til fremtidig garasje.

§ 1.27.2 Tillatt byggehøyde, etasjeantall og krav om underetasje:

I skrått terreng skal frittliggende småhusbebyggelse ha underetasje. Med skrått terreng menes her at terrenget faller mer enn 1,5 m i huskroppens utstrekning.

Det tillates gesimshøyde inntil 6,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m. I skrått terreng tillates gesimshøyde inntil 7,0 m og mønehøyde inntil 9,5 m.

§ 1.27.3 Særlige bestemmelser for Kampestadlia sør og to boligområder på gnr 8217/1 og 8306/1

Kulturminnene (spesielt steingjerder og hustuft) som finnes i de tre boligfeltene og som kan knyttes til det gamle løkkelandskapet omkring Kongsberg, skal i størst mulig grad bevares, hensyntas og integreres i de utbyggings-løsningene som velges. Dette gjelder også et tilstrekkelig areal omkring de enkelte bevarte kulturminnene (minst 2 m). Terreng inngrep skal utføres på en særlig skånsom måte og boligtyper skal tilpasses terrenget (primært rekkehus, lavblokk etc.) Fellesarealer som grønnstruktur med underformål skal i størst mulig grad ha åpen naturlig vegetasjon. Områdene skal inngå i reguleringsplan som også omfatter tilgrensende fegate (grønnstruktur). Som ledd i reguleringsarbeidet, skal alle kulturminnene i området registreres og kartfestes med nøyaktighet i henhold til § 1.16. Det skal utarbeides en skjøtselsplan for områdene som

inngår som del av tilhørende utbyggingsavtale.

§ 1.27.4 Tillatt bruk for mindre virksomheter: – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5, jf. § 31-6*

For boligbebyggelse tillates små tjenesteytende virksomheter, små utsalg, kontor, overnatting og utleie av rom, så lenge virksomheten ikke utgjør mer enn 10% av boligens BRA. Virksomhetene skal utnytte eksisterende bygninger, skal ikke ha andre ansatte enn de som bor på eiendommen, og skal ikke medføre økt støy eller vesentlig økning av trafikk.

§ 1.28 Næringsbebyggelse – *hjemmel pbl § 11-9 pkt. 5*

Større næringsområder skal ha skjermsone mot hovedveg. Bredde skal være minimum 10 m. Skjermsonen skal være beplantet og kan ikke bebygges eller benyttes til utstilling, kjøring eller parkering.

Næringsbygg skal ha flatt tak med unntak av områder hvor det er skråtak fra før.

For næringsområder beliggende i sone A, skal det i utomhusplanen for området vises en mulig fremtidig utnyttelse eksklusiv parkering- og trafikkareal på minimum BYA = 60 %.

Byggehøyder i sone A og sone B skal være minimum gesimshøyde 7 m.

Retningslinje:

Maksimal høyde på bygninger fastsettes i reguleringsplan.

§ 1.29 Sentrumsformål, forretninger og offentlig eller privat tjenesteyting – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5*

For områder avsatt til sentrumsformål, forretninger og offentlig eller privat tjenesteyting beliggende i sone A og sone B, skal minimum BYA være 50 % eksklusiv parkerings- og trafikkareal.

Byggehøyder skal være minimum gesimshøyde 7 m. Maksimalhøyde fastsettes i reguleringsplan.

§ 1.30 Kombinerte formål – *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5*

For alle kombinerte formål gjelder de strengeste bestemmelsene om utforming, utnyttelse og høyder som er angitt for de respektive formål der ikke annet er bestemt nedenfor;

1. Område ved Kongsberghallen

Området kan benyttes til: Offentlig eller privat tjenesteyting, idrett og/eller bolig. Det stilles krav om felles reguleringsplan for hele området.

2. Område ved Idrettsparken.

Området kan benyttes til: Offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage) og idrettsanlegg.

3. Området ved Raumyr.

Området kan benyttes til: Offentlig eller privat tjenesteyting, næring (A-næring) og en

dagligvareforretning. Det stilles krav om felles planlegging av området. Området kan ha en utnyttingsgrad med 60 % BYA inkl parkering. Byggehøyder: Det tillates gesimshøyde inntil 9,5 m og mønehøyde inntil 12,0 m. Bygg som har toppetasje som er tilbaketrukket med minst 3 m fra fasadelivet, kan ha gesimshøyde for denne toppetasjen tilsvarende oppgitt mønehøyde.

4. Kombinerte formål som inngår i sentrumsplan 380R
Sentrumsplanen detaljerer arealbruken for områder avsatt til kombinert formål. Område beliggende mellom Dyrmyrgata, Stiksrudgata og Glabakk kan benyttes til bolig, forretning og/eller næring (A-næring).

5. Gluggeløkka
Området kan benyttes til boligformål og/eller offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage). Det tillates gesimshøyde inntil 10 m og mønehøyde inntil 13 m. Byggehøyden skal varieres innen området.

6. Tislegård.
Området kan benyttes til boliger og/eller næringsformål (A-næring).

7. Numedalsveien (nord for Kongsberghallen)
Området kan benyttes til plasskrevende varehandel og næringsformål (B-næring).

§ 1.31 Krav til lokalisering av virksomhet - *hjemmel: pbl § 11-9 nr. 5*

For utvidelse av eksisterende virksomheter som er i strid med lokaliseringskriteriene, kan det tillates en utvidelse på inntil 50 % BYA, maksimalt 50 m2.

§ 1.31.1 Lokalisering av næringsbebyggelse, og fritids- og turistformål:

I områder avsatt til næring skal følgende gjelde:

- A-næring: Lokalisering i sone A inkl. Raumyr.

- B-næring: Lokalisering: Sone B. Teknologiparken, Hellebekk / Industritunet, Arsenalet / Kongsgårdmoen, Bingeplass, Gomsrud (Industriveien og trafikkstasjonsområdet), Fredriksdal, Evju, Øya i Hvittingfoss og områder ved Numedalsveien.

- C-næring: Lokalisering: Sone C. Stengelsrud, Moane, Saggrenda, Toppen, Diseplass, Heistadmoen. På Heistadmoen øst og gnr 104 bnr. 76 kan det i tillegg tillates tjenesteyting, bevertning, aktivitetspark med overnatting, idrettsanlegg.

- Majorplass: Området kan benyttes til hestesenter/rideskole med nødvendig overnatting for drifta av anlegget.

Avsatte områder for fritids- og turistformål:

- Områder ved Blefjell, Omholtfjell, Funkelia, Saggrenda nord, Moen, Jordbrua og Øya i Hvittingfoss.

Retningslinje:

Mobilitetsplanlegging
Ved etablering av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1000

m2 BRA skal det utarbeides mobilitetsplan for den samlede transporten som virksomheten skaper. Dette gjelder også ved søknad om bruksendring.

Mobilitetsplanen skal inneholde dokumentasjon på/vurdering av: Antall ansatte, besøksintensitet, omfanget av vareleveranse og ev. godstransport, all transport inn og ut av virksomheten, fordeling av transporten gjennom døgnet og virksomhetens samlede transport per transportmiddel, og tilrettelegging for ønsket reisemiddelfordeling.

Det må vurderes ulike tiltak for å redusere behovet for bruk av bil.

§ 1.31.2 Lokalisering av handel og offentlig/privat tjenesteyting:

Innenfor områder avsatt til senterformål, forretninger og offentlig/privat tjenesteyting kan det etableres flere funksjoner:

- Sone A i Kongsberg by: Offentlig og privat tjenesteyting på både lokalt og regionalt nivå, detaljhandel, bolig, A-næringer, kultur, interne gater og torg, anlegg for lek, grøntstruktur med mer. Første etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet service. Kollektivknutepunkt.
- Sone A i Hvittingfoss sentrum: Skal betjene innbyggerne i egen kommune, ha offentlige og private servicefunksjoner som hovedsakelig dekker handels- og tjenester innad i kommunen, enkelte tilbud innen kultur, underholdning og rekreasjon. Kollektivtilbud.
- Jondalen og Efteløt: Senter som betjener nære boligområder: Noen servicetilbud som dagligvarer, enkelte bransjevarer, kiosk, matservering, forsamlingslokale, m.m. Kollektivtilbud.
- Innenfor sone B kan offentlig/privat tjenesteyting etableres i nær tilknytning til tilsvarende eksisterende virksomhet der det er tilrettelagt for kollektivtransport.
- Plasskrevende varehandel kan lokaliseres i følgende områder: Kongsgårdmoen, Skrubbmoen, Bingeplass, Gomsrud, Moane, Evju i Hvittingfoss, Numedalsveien og Toppen (eksisterende).
- Handel med volumvarer kan lokaliseres til sone A.
- I sone A kan det lokaliseres dagligvarebutikker i områder avsatt til forretninger/senterformål.
- Utenfor sone A kan det etableres nærbutikker/dagligvarer som betjener nærmiljøene eller større arbeidsplasskonsentrasjoner med inntil 1000 m2 BRA salgsareal inkludert lager.

Retningslinje:

Handel og servicetilbud skal lokaliseres og utformes slik at miljøvennlige transportformer som gange, sykling og kollektivtransport stimuleres. Kongsberg viderefører sin arealpolitikk der detaljhandel skal lokaliseres i senterområdene. Eksisterende sentra skal styrkes.

Dagligvareforretninger kan lokaliseres i lokalmiljøene etter behov.

§ 2 Forsvaret – *hjemmel: pbl § 11-10 nr. 5*

I forsvarets område på Heistadmoen kan det i tillegg til forsvarets aktiviteter, tillates motorsportaktiviteter. Det forutsettes at støybelastningen ikke overstiger grenseverdier for støy (jfr veileder til T-1442, tabell 34). Aktivitetene skal godkjennes av kommunen.

Før utbygging av nye skytebaner eller andre større anlegg i skytefeltet ved Hengsvann skal det være godkjent en reguleringsplan for seg hele skytefeltet.

Før utbygging av nye skytebaner eller andre større anlegg i skytefeltet ved Heistadmoen skal det være godkjent en reguleringsplan for seg hele skytefeltet.

§ 3 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

§ 3.1 Generelle bestemmelser til LNF-områdene - *hjemmel: § 11-11 nr. 1*

Dersom det gis tillatelse til bygging av kårbolig på en landbrukseiendom, skal huset plasseres som en del av tunet og tilpasses de gamle bygningene på tunet.

For eksisterende boligbygg i LNF-områder kan tillates tiltak som er søknadspliktige etter pbl § 20-2, forutsatt at tiltaket ikke øker antall boenheter og ikke er i konflikt med landskap, strandsone, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet.

Retningslinje:

Bestemmelsen gjelder alle LNF områder innenfor kommuneplanens arealdel.

Ved søknad om dispensasjon, vil det ved vurderingen legge vekt på:
- Om tiltaket er nødvendig for å sikre bruk av bygningen.
- Om tiltaket er positivt for kulturlandskapet.
- Om tiltaket er ledd i nødvendig oppjustering av sanitærstandard med nødvendige mindre ombygginger/påbygninger. Med mindre menes: Maks areal 60 kvm målt som BRA totalt for bygningen, pluss maks 20 kvm som overbygd terrasse.
- At endringene ikke bryter vesentlig med bygningens opprinnelige utseende og uttrykk.
- At tiltaket er i tråd med punktene 2-3 i kriterielista nedenfor i retningslinjene for pkt.3.4.
- Det forutsettes at bygningen ikke fradeles bruket.

§ 3.2 Byggegrense – *hjemmel: pbl § 11-11 nr. 4 og 5*

Søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 er ikke tillatt;
- inntil 100 meter langs Lågen,
- inntil 50 meter langs øvrige vann og vassdrag som er avmerket på plankartet.

Unntak fra disse byggegrensene:
- Tiltak som kan forestås av tiltakshaver etter pbl § 20-2.
- Etablering og drift av infrastrukturanlegg for strøm/tele/vannforsyning og avløp.
- Tilrettelegging for allment friluftsliv.
- Tiltak for universell tilgjengelighet (HC-fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.).
- Forbedring- eller justering av biotoper (fiskefremmende tiltak, anleggelse av kunstige øyer i våtmark m.m.).
- Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (restaurering av gammel beitemark, etablering av gårdsdammer m.m.).
- Reduksjon av forurensning (mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av

bekkeløp m.m.).
- Reduksjon av erosjonsfare (elveforbygginger, plastring av grøfteutløp, etablering av
- vegetasjon).
- Samling av inngrep (eks. etablering av felles bryggeanlegg, rasteplasser, leirplasser m.m.).

Retningslinje:

Tiltak i stedbunden næring nærmere vann og vassdrag enn de angitte byggegrenser, skal ikke være i strid med kulturminne, nøkkelbiotoper eller verdifulle naturtyper, dyrka mark, samfunnsikkerhet, flomfare, rasutsatte områder eller inngrepsfrie naturområder (INON).

§ 3.3 LNF-områder åpnet for ny spredt boligbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring – *hjemmel: pbl § 11-11 pkt. 2*

Spredt boligbebyggelse med inntil 8 nye boenheter og tilsammen maksimalt 10 boenheter inklusive eksisterende bebyggelse i samme gruppe er tillatt innenfor avmerkede soner med inntil ialt 100 boenheter i planperioden.

- Områdene skal være egnet til boligformål (soleksponering, terrengforhold etc).
- Boligene skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende boligavkjørsel fra hovedveg som er godkjent av vegmyndigheten.
- Bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene. (bl.a. plassering i terrenget, volum, form og farger). Bygningene skal lokaliseres slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernhensyn, jordbruksdrift, skogbruk, naturressurser, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet.
- Før det kan gis tillatelse til tiltak, skal det foreligge en utomhusplan for inndeling av tomtene som viser tomter, interne veger og ev. felles lekeareal.
- For områder avsatt til 3 eller flere nye boenheter, stilles det krav til avsetting og opparbeidelse av fellesareal for lek.

I disse sonene er det også tillatt med ny spredt næringsbebyggelse i samsvar med § 3.4.

Retningslinje:
Med samme gruppe menes: Boliger som ligger med innbyrdes avstand inntil 100 m.

§ 3.4 LNF-områder åpnet for ny spredt næringsbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring – *hjemmel: pbl § 11-11 nr.2*

Bruksendring av eksisterende bygning i landbruket kan tillates etter en vurdering av dokumentasjon som skal vedlegges søknaden, jf. retningslinjene nedenfor.

Innenfor tunet på gårdsbruk kan tillates bygging av inntil 1 bygning på inntil 200 m^2 til egen næringsvirksomhet. Oppføring av bygninger for utleie til andre virksomheter tillates ikke.

Utenfor tunet på gårdsbruk kan tillates bygging av 1 bygning på inntil 70 m^2. Bygningen kan ikke benyttes til overnatting.

På landbrukseiendommer i denne sonen tillates bygging av inntil 4 enheter på inntil 50 m^2 for overnattingsformål knyttet til gårds- eller opplevelsesturisme.

De ovenfor nevnte bygningene tillates ikke fradelt bruket.

Retningslinje:

Som tun defineres arealet med gårdens driftssenter avgrenset av innmark og/ eller utmark

Dokumentasjon:

For tiltak tilknyttet næring skal det til søknaden vedlegges en prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige virkningen av tiltaket, realismen i prosjektet, konsekvensene av tiltaket og en økonomisk kalkyle.

Vedlagt søknad skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket ikke er i strid med:
- Kulturminner/kulturmiljøer
- Nøkkelbiotop/rødlisteart
- Samfunnsikkerhet; flomfare og rasutsatte områder
- Dyrket mark
- Verna vassdrag (Vassdrag som hører til 015/2 Skrimfjellområdet og 015/1 Siljanvassdraget)
- Verneområder etter naturvernloven eller inngrepsfrie naturområder (INON)

3. Vedlagt søknaden skal det foreligge en vurdering av tiltaket i forhold til listen under. Dersom det er konflikt mellom kriteriene og samfunnsnytten av tiltaket, kan det avslås.
- Produktivt landbruksareal (foreliggende NIJOS-registreringer)
- Geologiske ressurser (registreringer fra NGU)
- Vannforsyningskilde/resipient
- Viktige kulturlandskap (Jfr Grønn plan for jordbrukets kulturlandskap, Kongsberg kommune 1995)
- Bygning med bevaringsverdi (Jfr Bevaringsplan for Kongsberg byområde og for Sandsvær og bygdene 1987/2004, samt SEFRAK-registreringer)
- Viktige friluftsområder spesielt i forhold til stier og løyper, jakt- og fiskeinteresser (tiltaket må ikke hindre viktige allmenne friluftsinteresser)
- Viltbiotop / trekkrute (Jfr viltkart og MIS-registreringer)
- Landskapsvirkning, forholdet til visuelt eksponerte arealer; høydedrag o l (må beskrives i hvert tilfelle).
- Trafikksikker adkomst
- Nabobebyggelse
- Bebyggelsesstrukturen på tunet

For øvrig gjelder retningslinjene om forvaltning av kulturlandskapet

§ 4 Hensynssoner – *hjemmel: pbl § 11-8*

§ 4.1 Hensynssone støy - *hjemmel: pbl § 11-8, 3. ledd bokstav a)*

For områdene gjelder pkt. 1.9

§ 4.2 Hensynssone flom - *hjemmel: pbl § 11-8, 3. ledd bokstav a)*

For områdene gjelder pkt. 1.9

§ 4.3 Hensynssone: vurdering av flomfare – *hjemmel: pbl § 11-9, pkt. 8*

Ved regulering av områder i hensynssonen, skal det gjennomføres en vurdering av flomfare av fagkyndig personell. Dersom vurderingen viser at området kan bli rammet av 200-årsflommen, gjelder pkt 1.9

§ 4.4 Hensynssone for kvikkleire – *hjemmel: pbl § 11-8, 3. ledd bokstav a)*

For området gjelder pkt.1.8

§ 4.5 Hensynssone for steinsprang og ras - *hjemmel: pbl § 11-8, 3. ledd bokstav a)*

Ved reguleringsplaner og byggesøknader i disse sonene skal det foretas en vurdering av sannsynlighet for snøskred eller steinsprang, jf. TEK10. Aktsomhetsskartene kan derfor ikke benyttes alene til dette formålet.

§ 4.6 Hensynssone for krav til infrastruktur - *hjemmel: pbl § 11-8, 3. ledd bokstav b)*

For områder innenfor faresone 370 høyspentanlegg, kan det ikke tillates byggetiltak innenfor avmerket hensynssone uten tillatelse fra ledningseier.

For område for mulig framtidig jernbanetrase, avmerket som hensynssone, skal det innhentes tillatelse fra jernbaneverket ved søknad om tiltak.

§ 4.7 Hensynssone for krav om felles planlegging - *hjemmel: pbl § 11-8, 3. ledd bokstav e)*

Før utbygging skal det foreligge felles reguleringsplan for områdene.

§ 4.8 Hensynssone for friluftsliv (Bymarka) - *hjemmel: pbl § 11-8, 3. ledd bokstav c)*

Retningslinje:

Arealene skal ivaretas som naturområder, landskap og/eller områder for friluftsaktivitet og rekreasjon på lang sikt. Det kan opparbeides turveisammenhenger. Landskapskvaliteter som silhuetter og vegetasjonsskjermer mv må bevares. Idrettsanlegg skal avgrenses til det som naturlig hører til i bymarka/hensynssonen.

Ved gjennomføring av tiltak i landbruket, skal det legges særlig vekt på hensyn til miljø, kulturminner, løkkelandskap og friluftsinteresser.

For eksisterende fritidsbebyggelse i bymarka kan det tillates tilbygg som er nødvendig for å heve sanitærstandard med biologisk toalett. Det kan ikke legges inn vann og opparbeides kjørevei.

§ 4.9 Hensynssone for bevaring av kulturmiljøer - *hjemmel: pbl § 11-8, 3. ledd bokstav c)*

For områdene gjelder bestemmelser pkt. 1.16 og 1.17 med retningslinjer.

§ 4.10 Hensynssone for båndlegging etter annet lovverk

For hensynssone 720 båndlegging etter lov om naturvern og 730 båndlegging etter lov om kulturminner, gjelder bestemmelser i tilhørende lover og forskrifter.

4.11. Hensynssone nedslagsfelt drikkevann (sikringssone 110)

For hensynssonen gjelder bestemmelser i tilhørende forskrift.

4.12. Hensynssone landbruk – *hjemmel pbl § 11-8 c)*

Retningslinje:

Området skal benyttes til landbruksformål.

§ 5 Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner vedtatt før arealdelen - *hjemmel: pbl § 1-5*

Kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplaner skal utfylle hverandre. Ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner vedtatt før arealdelen skal følgende gjelde:

Plankart og arealformål:
Der det er motstrid mellom arealbruken i kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner, skal arealdelen gjelde foran reguleringsplanen. Der det kun er motstrid mellom detaljeringen i arealbruken, skal detaljeringen i reguleringsplanen gjelde.

Der bygning er tegnet inn på plankartet i eldre reguleringsplaner, er ikke plasseringen bindende, med unntak av verneverdig bebyggelse.

Bestemmelser:
Bestemmelser til kommuneplanens arealdel utfyller bestemmelsene i eldre reguleringsplaner.

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel gjelder foran bestemmelsene til eldre reguleringsplaner ved motstrid, unntatt bestemmelser om utnyttelse og maksimal tillatt høyde der de er angitt på følgende måte;

- Utnyttelse er angitt på samme måte som i TEK10 § 5-1 og tillater høyere utnyttelse.
- Maksimal tillatt byggehøyde er angitt på samme måte som i TEK10 § 6.2 og tillater høyere bebyggelse.

Nyere reguleringsplaner:
For reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2012, områdereguleringsplan 380R Sentrumsplan, reguleringsplan 343R og Omholtfjell, Skrim, kan reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid. Arealdelens normkrav for bilparkering gjelder i sentrumsplanområdet.

§ 6 Dokumentasjon

Utomhusplan:
Utomhusplan skal inngå som vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Utomhusplan skal utarbeides av kvalifisert foretak.

Ved søknad om mindre tiltak etter pbl § 20-2 og ved søknad om fritidsbebyggelse kan det utarbeides en forenklet utomhusplan. Denne skal inneholde minimum opplysninger om pkt. 1- 5

Retningslinje:

Innhold:
Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200 ev. 1:500 avhengig av detaljnivå og områdets størrelse.

Planen skal vise følgende:
1. Bygningers plassering med høydeangivelse (kote overkant gulv).
2. Terrengforhold (eksisterende og prosjekterte koter).
3. Vegetasjon (eksisterende og nyplanting) og hvordan vegetasjon og markdekke skal beskyttes i anleggsperioden.
4. Plassering og utforming av private og felles uteoppholdsarealer.
5. Høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk.
6. Plassering og utforming av leikeplasser.
7. Adkomst for gående, syklende, kjørende og for funksjonshemmede.
8. Varelevering for næringsbygg og offentlige bygg.
9. Parkering for bil og sykkel.
10. For boliger uten garasje: Plassering av framtidig garasje.
11. Bortleding av overflatevann, slukplassering.
12. Belegg/markdekke, renovasjons-stativer, postkasser, belysning og gjerder.
13. Eventuelle ute-lagringsplasser.
14. Skilt, reklame, flaggstenger, mv.
15. Eventuelle andre forhold vedrørende den ubebygde delen av tomta og fellesareal.

Kongsberg kommune

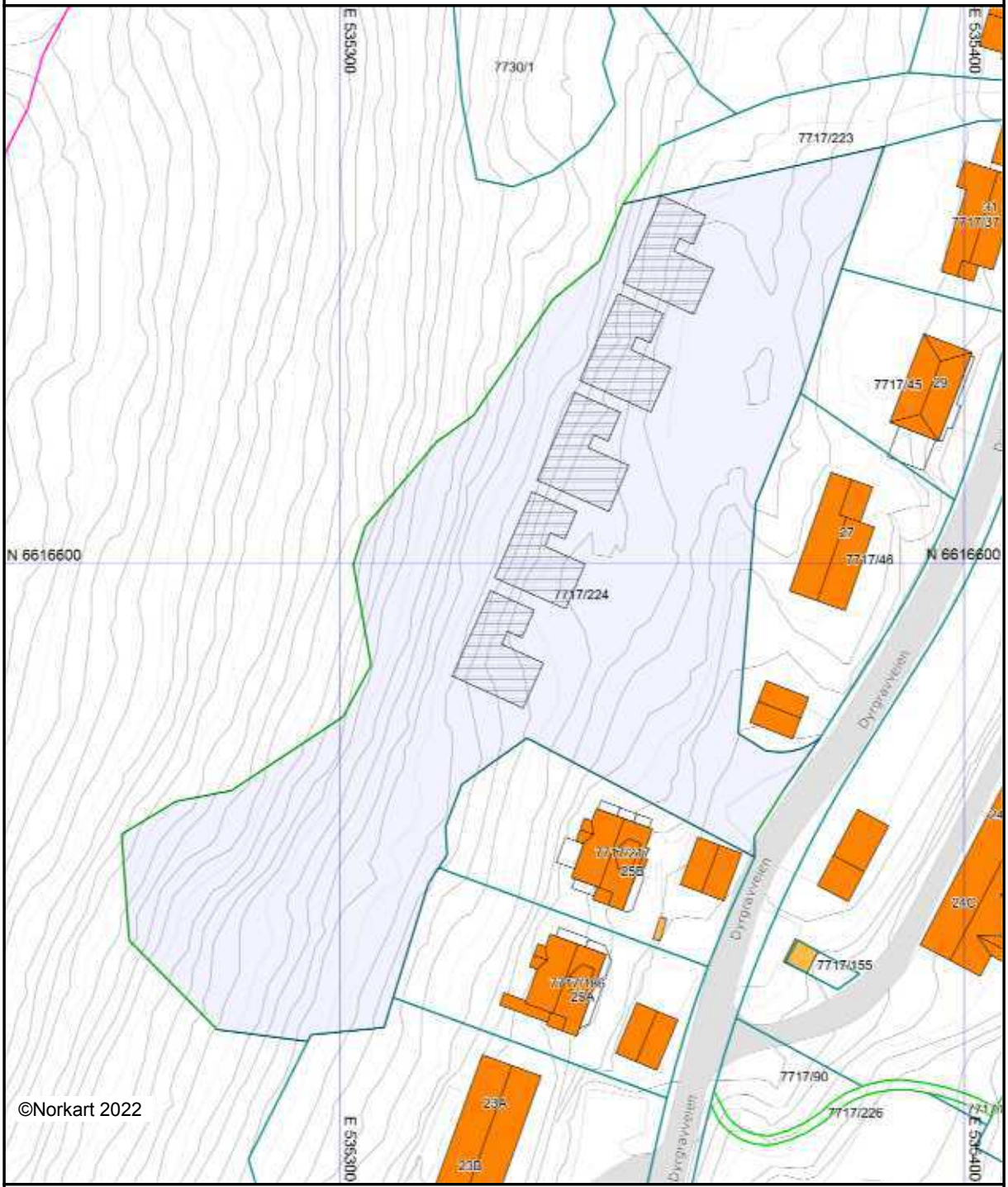
Grunnkart

Eiendom: 7717/224
Adresse:
Dato: 10.06.2022
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



©Norkart 2022

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

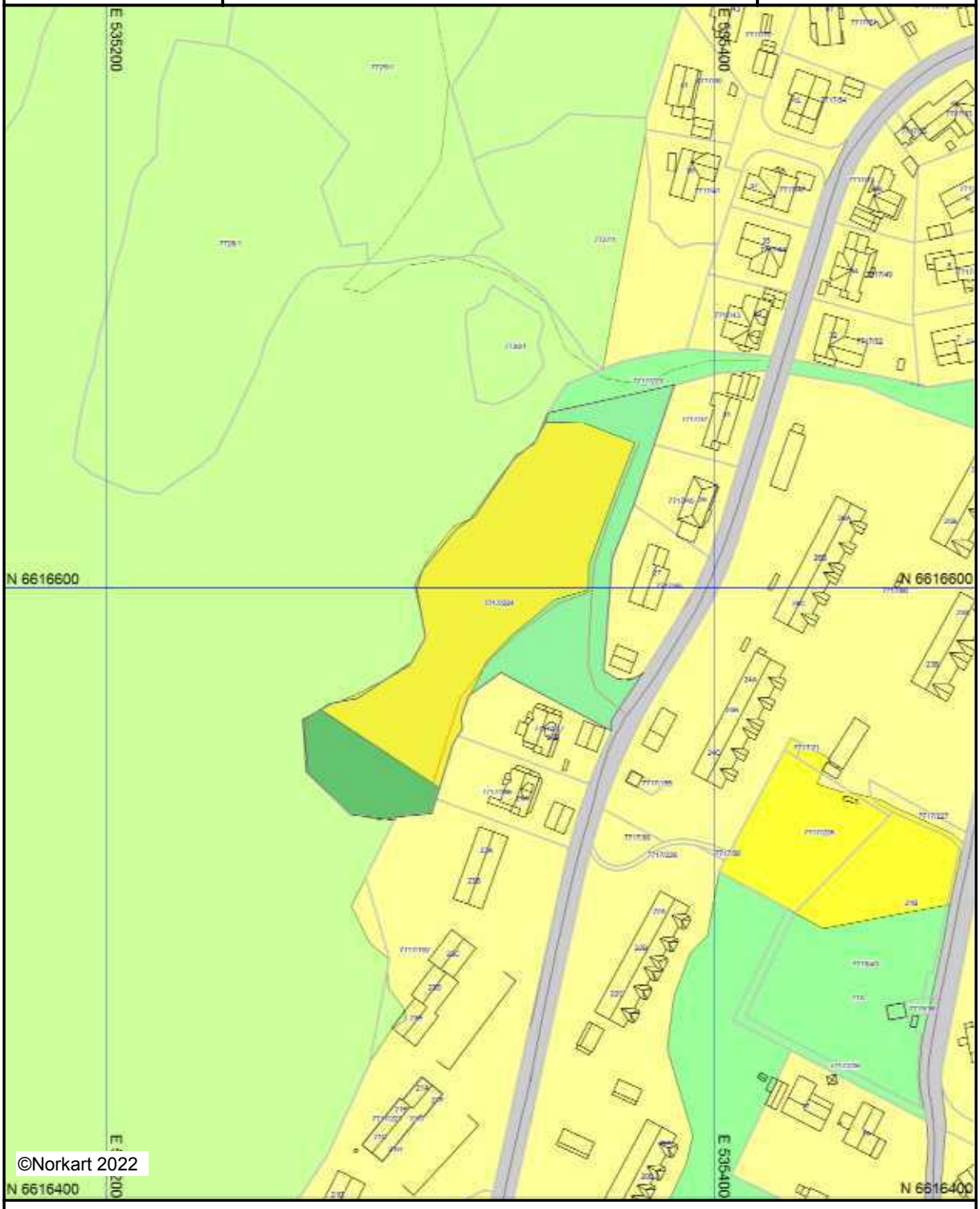
Kongsberg kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7717/224
Adresse:
Dato: 10.06.2022
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Utskriftsdato: 10.06.2022

Oversiktskart for eiendom 3006 - 7717/224//



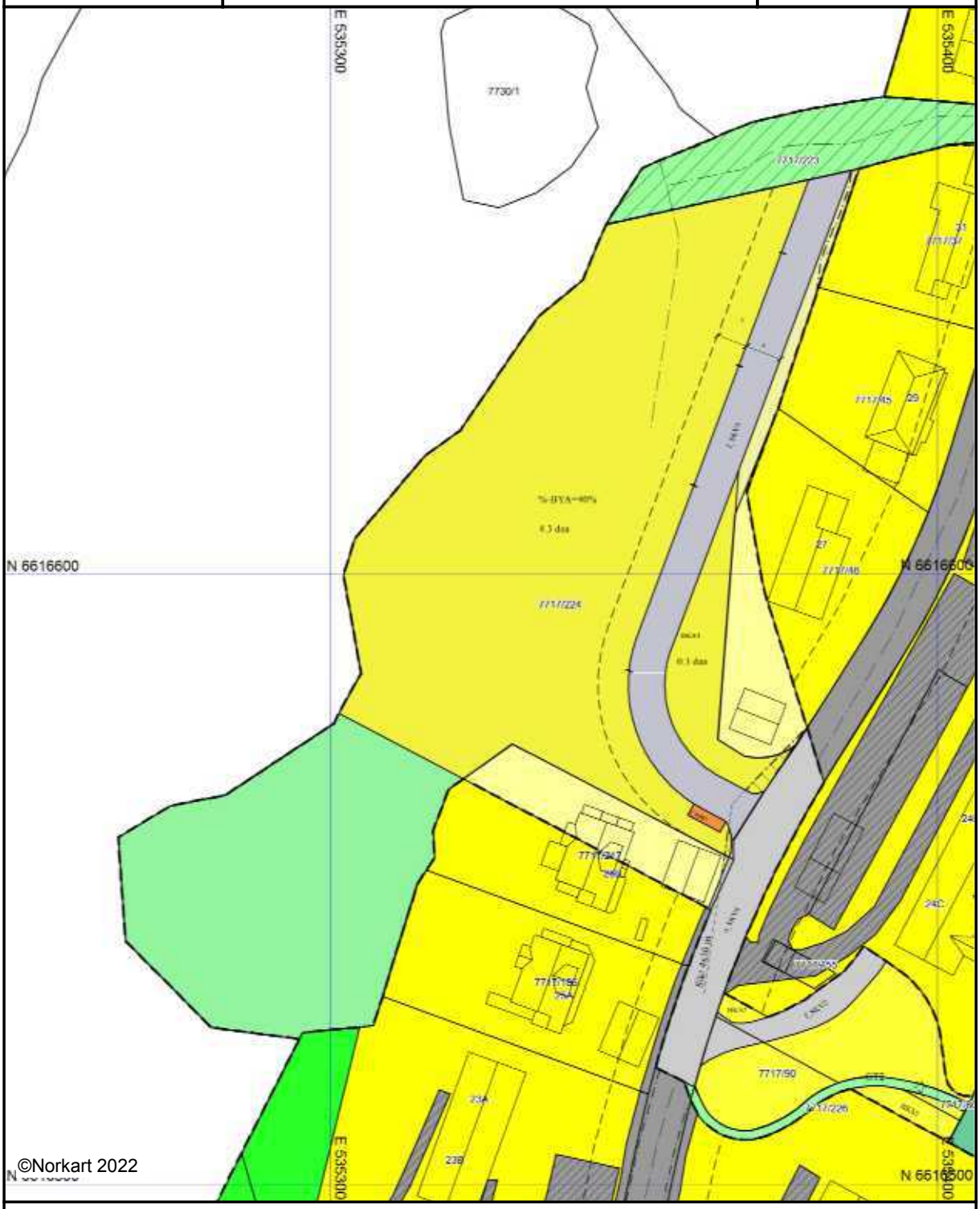
Kongsberg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7717/224
Adresse:
Dato: 10.06.2022
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

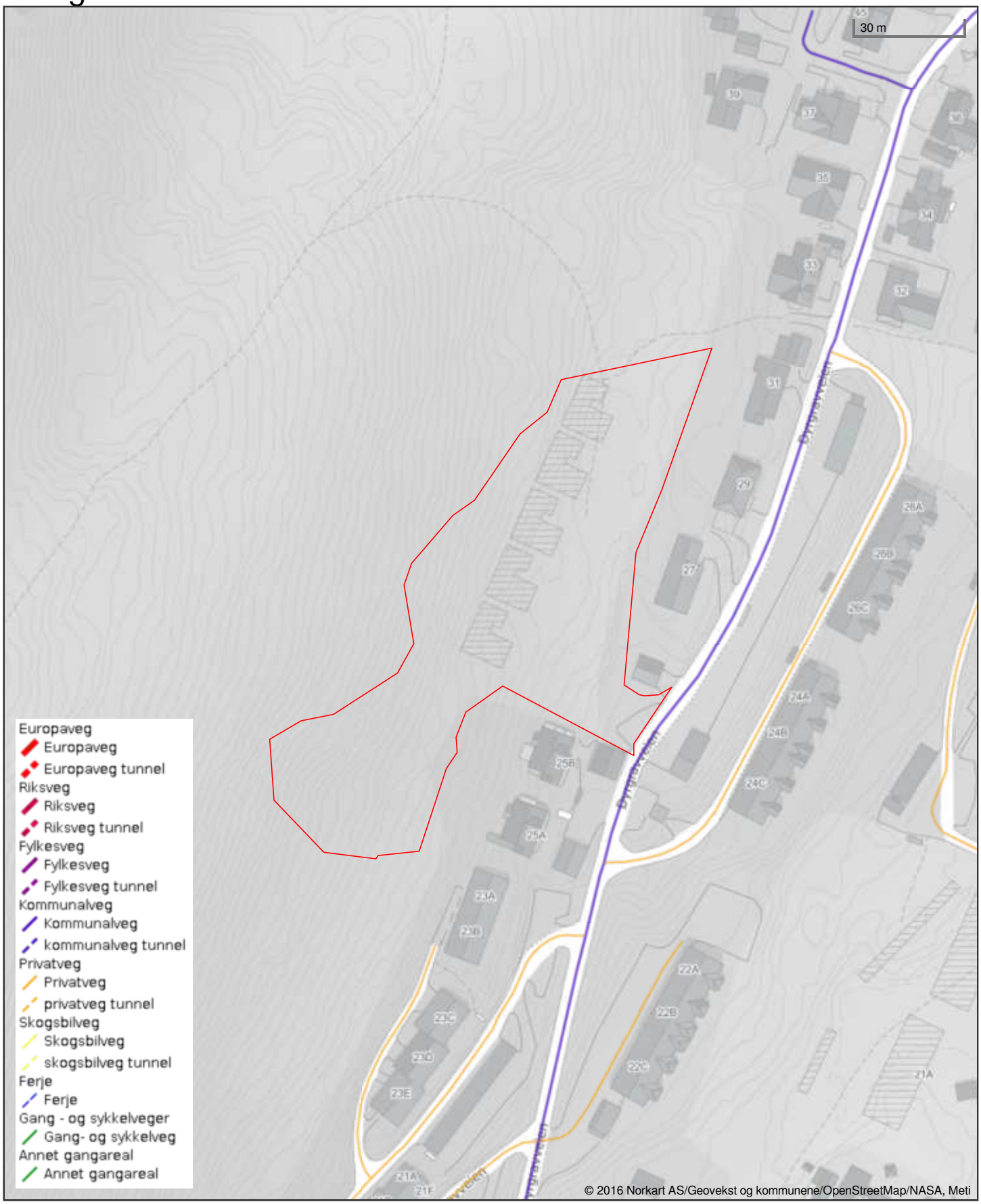


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


7717/224
SEKSJON 5 & 6
SEKSJON 7 & 8
SEKSJON 9 & 10
TB1

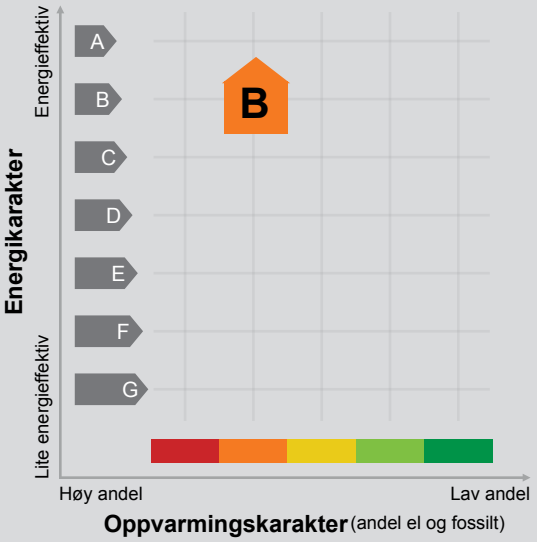
Utskriftsdato: 10.06.2022

Vegstatuskart for eiendom 3006 - 7717/224//



ENERGIATTEST

Adresse	Dyrgravveien 25L
Postnummer	3617
Sted	KONGSBERG
Kommunenavn	Kongsberg
Gårdsnummer	7717
Bruksnummer	224
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301013941
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	22bc2ed6-79c7-4afc-a792-68119e56792f
Dato	07.12.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	107.2
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dyrgravveien 25L
Postnummer: 3617
Sted: KONGSBERG
Kommune: Kongsberg
Bolignummer: H0101
Dato: 07.12.2023 18:02:21
Energimerkenummer: 22bc2ed6-79c7-4afc-a792-68119e56792f

Kommunenummer: 3006
Gårdsnummer: 7717
Bruksnummer: 224
Seksjonsnummer: 9
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301013941

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dyrgravveien 25 L, 3617 Kongsberg
Gnr. 7717 Bnr. 224 Snr. 9 i Kongsberg kommune

Oppdragsnummer:
83240402

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Morten Liavaag

Mobil: 95 04 98 50

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.
