



PRIVATMEGLEREN

BIRKEBEINERBAKKEN 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart, planer og bestemmelser

Opplysninger om kommunale avgifter samt vei, vann og avløp

Matrikkelkart/Oversiktskart

Tegninger fra kommunen

Ferdigattest for piperehabilitering

Utskrift fra Matrikkelen

Bygningsdata

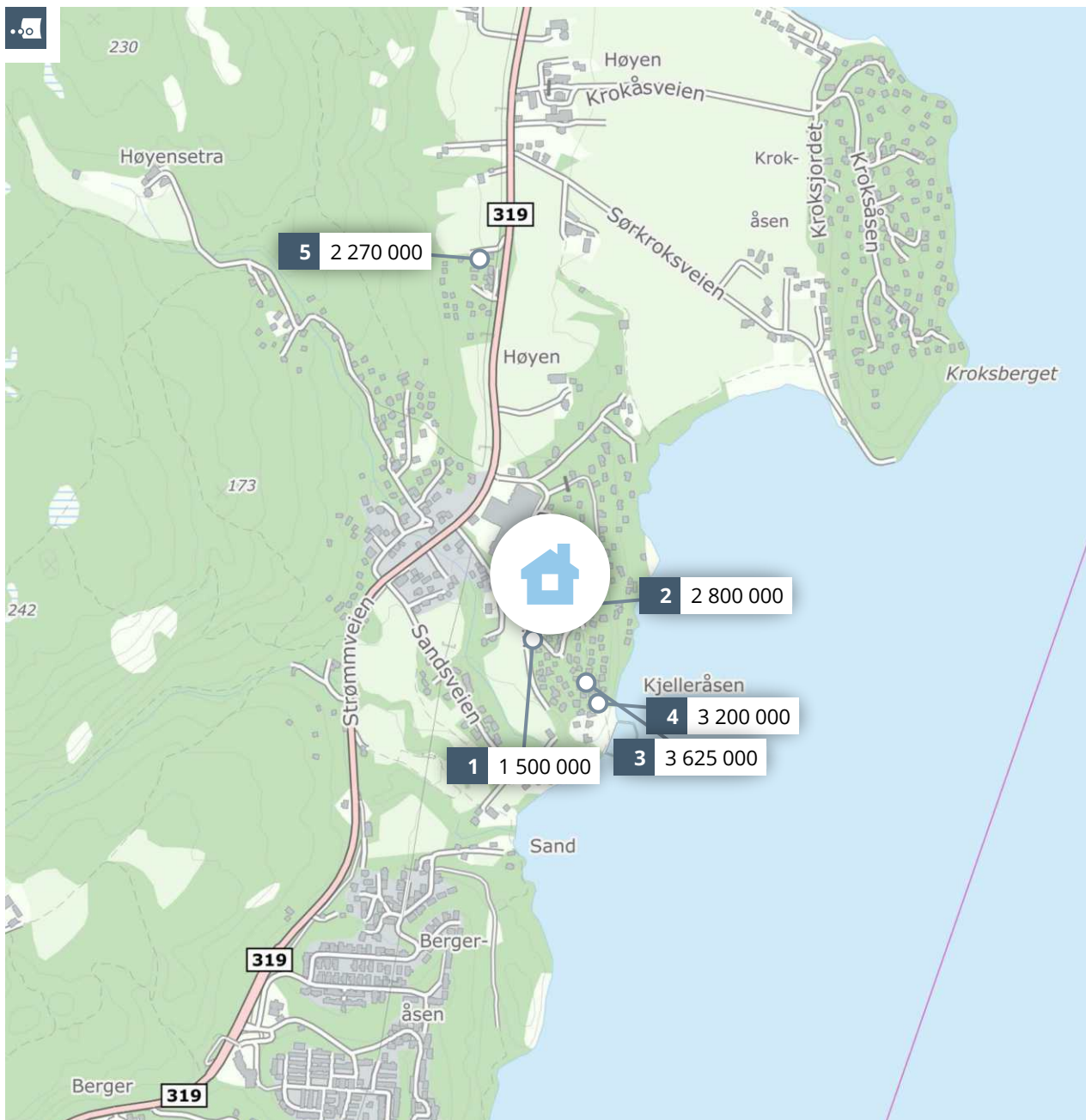
Feie og tilsynsopplysninger

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegget

Tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verdivurdering

BIRKEBEINERBAKKEN 10



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 11.07.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns 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 meglern: Sigurd Sørdaal.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Birkebeinerbakken 10, 3075 BERGER

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i
1962

GNR 304 BNR 28 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301
DRAMMEN GRUNNKRETS SAND

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	54 237
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	5 m²	- m²	85 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Kryp kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kjelleråsveien 23 38 m² 1961 184 m² 2 sov	21.05.2025	1 500 000	1 500 000	0	1 500 000	39 474
2 Kjelleråsen 21 47 m² 1963 488 m² 2 sov	05.06.2023	2 800 000	2 800 000	0	2 800 000	59 574
3 Kjelleråsen 20 41 m² 1986 524 m² 2 sov	25.06.2024	3 650 000	3 625 000	0	3 625 000	88 415
4 Kjelleråsstien 9 52 m² 1958 471 m² 3 sov	05.06.2023	3 300 000	3 200 000	0	3 200 000	61 538
5 Bøhmerhavna 3 41 m² 1963 765 m² 3 sov	14.05.2026	2 300 000	2 270 000	0	2 270 000	55 366

Sjarmerende hytte på Berger med normal standard. Flotte uteområder og en atmosfære som virkelig må oppleves! Den lyse stuen byr på store vindusflater, god takhøyde, vedovn og varmepumpe. Velg mellom å nyte sofakroken eller åpne døren ut til de solrike uteplassene. Oppgradert kjøkken med integrerte hvitevarer. Hytta inneholder to soverom, stue/kjøkken, og et pent bad med dusj, opplegg for vaskemaskin, og en praktisk innredning.

Uteområdet er virkelig noe for seg selv. Her finner du flere hyggelige soner med svært gode solforhold, et basseng med oppvarming, utekjøkken, drivhus, uthus og god plass til både familie og venner. Fra hytta er det kort gangvei til sjøen med flotte bademuligheter, bryggeanlegg og kyststier. Berger byr også på kulturtilbud, kafé, storkiosk/butikk og turområder.

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 verddivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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



kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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



Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
22.07.2022		22.07.2022	-	506 000	-	506 000	1
07.01.2005		07.01.2005	-	3 037 500	-	3 037 500	2
22.04.1999		22.04.1999	-	450 000	-	450 000	
16.07.1986		16.07.1986	-	260 000	-	260 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



Fritidsboliger til salgs i DRAMMEN kommune nå

11
fritidsboliger til
salgs

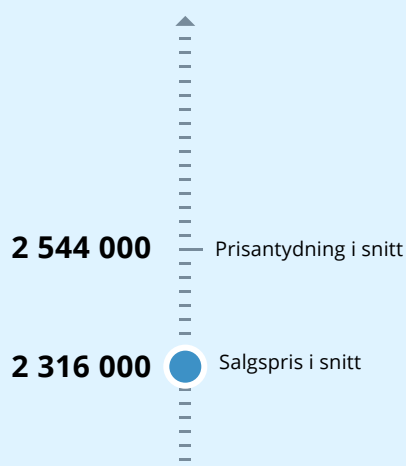


Annonnene har i
snitt ligget ute i

80
dager

Fritidsboliger solgt i DRAMMEN kommune siste 3 mnd

11
fritidsboliger
solgt



Solgt i snitt
i løpet av

102
dager

for 6.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Birkebeinerbakken 10 , 3075 BERGER

 DRAMMEN kommune

 gnr. 304, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 02.07.2026

Rapportdato: 09.07.2026

Oppdragsnr.: 20312-1738

Eiendomsverdi ref nr: VY3307

Autorisert foretak: G Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Gunnerud



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

Norsk takst

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



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

G Takst AS

G Takst AS ble etablert i 2012. Takstingenøren har siden 1997 utført takseringstjenester, hovedsakelig i Vestfold. Oppgavene spent fra prosjektledelse av ombygginger/utbygginger både av mindre og større prosjekter, takseringstjenester og tekniske/økonomiske oppfølging mot kunde.

Rapportansvarlig

Geir Gunnerud

Uavhengig Takstingeniør

geigunn@online.no

917 26 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggjort (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en fritidsbolig oppført ca. 1962. Frittliggende bod på eiendommen. Denne er ikke teknisk vurdert, kun oppmålt. Bygget er oppført etter andre forskrifter enn de som gjelder i dag. Dagens krav er vesentlig strengere i forhold til isolasjon, ventilasjon, brann mm. Det må derfor påpekes et avvik i forhold til gjeldene forskrifter.

Hytta fremstår hovedsakelig med normale slitasjer. Utvendig må det påregnes skifte av takteking innen noen få år. Dette kan også medføre at deler av undertaket/bordtaket må skiftes. Ytterkledning er eldre, men har hovedsakelig normal elde/slitasje. Enkelte avvik er registrert som bør utbedres. De fleste vinduer er skiftet og hytta har kun noen få eldre vinduer igjen. Det er krypkjeller under hytta med fjell i dagen. Krypkjeller må regnes som en risikokonstruksjon på grunn av fare for fuktinnsig og skader.

Innvendig har hytta normal hytte standard. Badet er opplyst nytt fra 2022, men har enkelte avvik.

Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises det til de respektive bygningsdeler i rapporten.

Tekniske anlegg er kun enkelt vurdert, for en utfyllende kontroll må fagpersoner på området kontaktes.

Risikokonstruksjoner for dette bygget:
Takkonstruksjon: På grunn av manglende kontrollmulighet.
Nærmere undersøkelser må avklares med selger.
Krypkjeller: På grunn av fukt som følger fjellet og kan bli liggende under hytta og påføre fukt i konstruksjoner.

Areal:
Arealet er oppmålt i henhold til retningslinjer.
Det er derfor ikke hensyntatt byggeforskriftenes krav til rom eller om rommenes bruk/fremtidig bruk er i samsvar med hva som er godkjent i kommunen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av asfaltapp, med undertakteking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå. Malte vindskier og israfter av tre med beslag. Helbeslått pipe. Taket er besiktiget fra fjellet bak hytta. Takrenner og nedløp er av plast. Vindskier og toppbord er utført i treverk. Bygningen har pulttak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft. Luftespalte i takutstikk. Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse og har liggende bordkledning. Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er av noe forskjellig alder, med nytt vindu på ett soverom og nyere vindu på

det andre soverommet. Fastvinduer i stue er fra ca. 2015.

Punktering av vindusglass kan være vanskelig å oppdage og kan kreve spesielle lysforhold. På bakgrunn av alder kan punktering ikke utelukkes.

Kontrollen er utført visuelt ved kontroll av enkelte åpne- og lukkemekanismer på tilgjengelige vinduer. Dette betyr at ikke alle vinduer nødvendigvis er kontrollert.

Normal levetid for vinduer er 20–60 år. Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra slutten av 1980 tallet, eller begynnelsen av 1990 tallet. Punktering av vindusglass kan være vanskelig å oppdage og kan kreve spesielle lysforhold. På bakgrunn av alder kan punktering ikke utelukkes. Kontrollen er utført visuelt ved kontroll av enkelte åpne/lukkemekanismer på tilgjengelige vinduer. Dette betyr at ikke alle vinduer nødvendigvis er kontrollert. Normal levetid for vinduer er 20-60 år. Utvendig er det malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i PVC med 2-lags glass. Dørene er av nyere dato. Terrassen er bygget på en understøttende konstruksjon. Den er oppført av impregneret trevirke, med malte terrassebord og har malt rekkverk av tre. Malte trapper av tre til svømmebasseng området.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som skal undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

Under befaringen ble det observert skjevheter i etasjeskillere og andre konstruksjonselementer. Disse skjevhetene kan være tegn på setninger eller bevegelser i bygningens struktur, som kan kreve videre utredning.

For å avklare om dette har betydning for bygningens stabilitet og sikkerhet, bør det utføres undersøkelser og vurderinger av spesialisert ingeniør eller annet kvalifisert fagpersonell. Det er en mursteinspipe med nytt røykrør av stål installert i 2022. Peisovn er montert i stuen. Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe fra Drammen kommune, datert 01.11.2022. Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført i 2022/2023, men avviker i forhold til gjeldene forskrift. Dokumentasjon foreligger i form av faktura. Det er fremlagt fakturaer fra rørlegger og elektriker. Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon. Våtrommet har fliser på vegg i dusjonen, for øvrig malt panel på veggene. Himlingen har panel i innvendig tak. Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, synlig klemt slukmansjett i sluket. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm. Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent, både skjult og synlig. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet har elektrisk vifte i vegg og tilluftspalte ved dør.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg på soverom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre.
Det er platetopp med integrert ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), samt kobberrør.
Stoppekran på badet.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Service på anlegget er utført i 2025.
Det er en ca. 300 liters varmtvannstank montert på badet..
El anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter montert i entre.
Det er montert røykdetektor og slokkeutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell.
Det er ingen drenering eller fuktsikring da hytta ligger på fjell.-
Grunnmuren er oppført i ytongblokker. Fundament på fjell.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

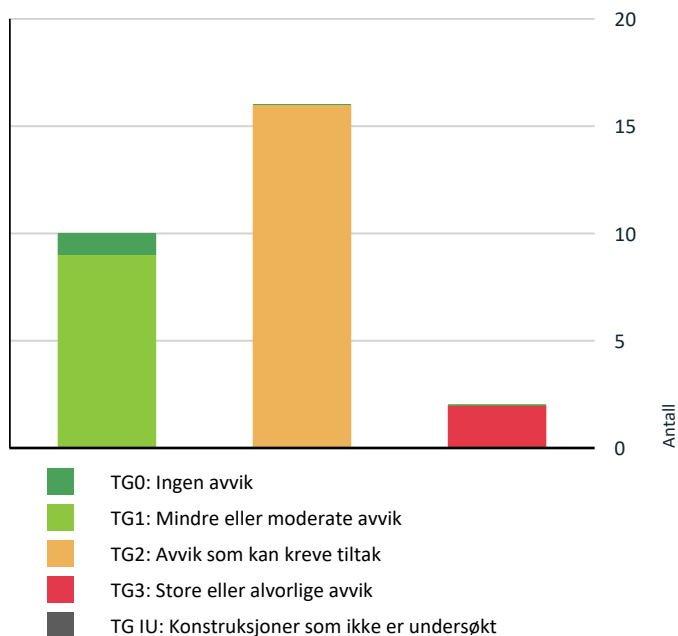
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

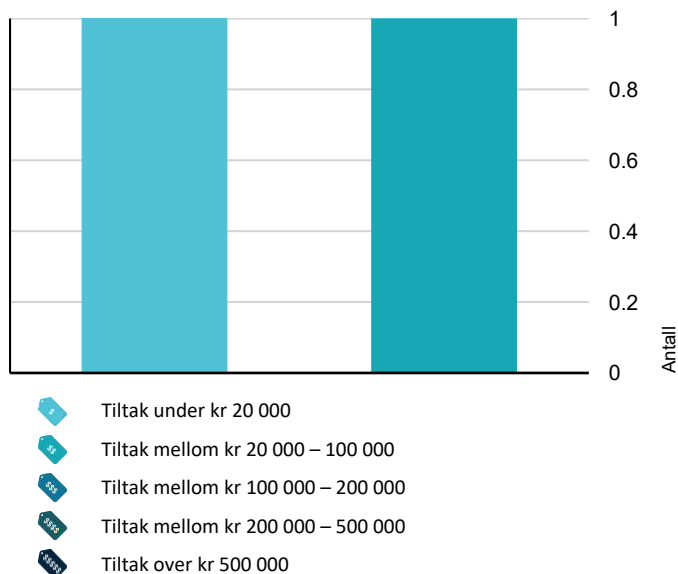
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt vegg utenfor dusj. [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer, kjøkken og bad. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Pulttak oppført i trekonstruksjon med undertak av rupanel utvendig tekking med papptekking. Malte vindskier, israfter av tre med beslag. Helbeslått pipe.

Eier opplyser at tekkingen er ca. 8 år gammel, men det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på dette.

Taket er besiktiget fra fjellet ved hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist punktvis pløser/åpne skjøter over store deler av takflaten, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres utbedring av åpne skjøter og pløser, samt fjerning av mose og utbedring av ujevnheter for å forhindre vanninntrenging og ytterligere forringelse av taktekingen. Undertaket bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er registrert punktvis åpne skjøter/pløser over store deler av takflaten, samt mosegroing. Skadebildet tilsier at tekkingen har en generell svikt, og lokale reparasjoner vil trolig ha begrenset varighet. Åpne skjøter bør utbedres snarest for å redusere risikoen for vanninntrenging. På grunn av omfanget må det samtidig påregnes at taktekingen må legges om tidligere enn forventet levetid dersom videre kontroller viser fortsatt utvikling eller nye åpne skjøter.



Åpne skjøter/mosegrodd tekking.



Åpne skjøter/mosegrodd tekking.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenne og nedløp er av plast. Vindskier og toppbord er utført i treverk.

Vurdering av avvik:

- Takrenner er av eldre plastmateriale og fremstår med aldersslitasjer i form av falming og skjevheter. Det er registrert spor som indikerer tidligere eller pågående lekkasjer fra takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Takrenner og nedløp bør skiftes for å sikre god bortledning av takvann og hindre fuktskader på bygningen. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for lekkasjer og skader på fasade, grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har pulttak i trekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldt loft. Luftespalte i takutstikk.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Det er registrert misfarging på undertaket i takutstikket, samt utett fuglenetting enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av loftet, eller gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for inspeksjon er økt usikkerhet rundt konstruksjonens oppbygning og tilstand, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller skader.
- Misfarging på undertaket og utett fuglenetting bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader og inntrenging av skadedyr. Det anbefales å kontrollere årsaken til misfargingen og sikre at fuglenetting er tett og korrekt montert.



Misfarging i undertak i takutstikk.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, samt mot fjellet enkelte plasser.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Bunnsvill er delvis understøttet med trekiler som følge av skjevheter i underliggende grunnmur. Løsningen vurderes som provisorisk og bør erstattes med permanent konstruktiv understøttelse.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte i veggkonstruksjonen bak. Det anbefales også å undersøke tilstanden på underliggende konstruksjon før ny kledning monteres, for å avdekke eventuelle skjulte skader.
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur og mot fjellet for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende trekonstruksjoner, noe som øker faren for skader over tid.

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det bør gjennomføres fagmessig utbedring av skjevheter og provisorisk understøttelse av bærestokk/grunnmursvill og bjelkelag i krypkjeller.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere setningsskader, redusert bæreevne og potensielle følgeskader på konstruksjonen.



Råteskader i kledning.



Provisorisk understøttelse av bærestokk og bjelkelag.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er av noe forskjellig alder, med nytt vindu på ett soverom og nyere vindu på det andre soverommet. Fastvinduer i stue er fra ca. 2015.

Punktering av vindusglass kan være vanskelig å oppdage og kan kreve spesielle lysforhold. På bakgrunn av alder kan punktering ikke utelukkes.

Kontrollen er utført visuelt ved kontroll av enkelte åpne- og lukkemekanismer på tilgjengelige vinduer. Dette betyr at ikke alle vinduer nødvendigvis er kontrollert.

Normal levetid for vinduer er 20–60 år.

TG 2 Vinduer, kjøkken og bad.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra slutten av 1980 tallet, eller begynnelsen av 1990 tallet. Punktering av vindusglass kan være vanskelig å oppdage og kan kreve spesielle lysforhold. På bakgrunn av alder kan punktering ikke utelukkes. Kontrollen er utført visuelt ved kontroll av enkelte åpne/lukkemekanismer på tilgjengelige vinduer. Dette betyr at ikke alle vinduer nødvendigvis er kontrollert. Normal levetid for vinduer er 20-60 år.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og det må påregnes at enkelte vinduer kan måtte skiftes ut på grunn av alder og usikker funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre isolerglassruter er økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og mulige fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Utvendig er det malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i PVC med 2-lags glass. Dørene er av nyere dato.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrassen er bygget på en understøttende trekonstruksjon. Den er oppført av impregneret trevirke, med malte terrassebord og har malt rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mangelfulle avslutninger/tilslutninger ved børekonstruksjonen. Det er videre registrert synlig fuktpåvirkning over tid, samt utettheter i hjørne ved kledning og ved dør til krypkjeller. Det er observert misfarging og bløtved i treverk over og ved døren, noe som indikerer langvarig fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfulle avslutninger og utettheter ved bærende konstruksjon, samt synlig fuktpåvirkning og misfarging, bør utbedres for å hindre videre fuktskader og råteutvikling i treverket. Langvarig fuktbelastning kan føre til svekket bæreevne og økt risiko for konstruksjonsskader. Det anbefales å utbedre tilslutninger og tette utettheter, samt vurdere behov for utskifting av skadet treverk.



Dør til krypkjeller.



Tilslutning mot vegg.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige malte trapper av impregneret virke til bassengområde.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk bør reduseres for å oppfylle kravene i dagens forskrifter, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller, og er et avvik fra gjeldende forskriftskrav.

INNENDIG

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som skal undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

Under befaringen ble det observert skjevheter i etasjeskillere og andre konstruksjonselementer. Disse skjevhetene kan være tegn på setninger, skader eller bevegelser i bygningens struktur, som kan kreve videre utredning.

For å avklare om dette har betydning for bygningens stabilitet og sikkerhet, bør det utføres undersøkelser og vurderinger av spesialisert ingeniør eller annet kvalifisert fagpersonell.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er en mursteinspipe med nytt røykrør av stål installert i 2022. Peisovn er montert i stuen.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe fra Drammen kommune, datert 01.11.2022.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp Kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av kryp kjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Ved stikktaking er det målt forhøyet fukt i stubbloft og bjelkelag.

- Det er påvist delaminering og avskalling i gassbetong eller lettbetong i kryp kjeller.
- Det er registrert spor etter fuktinnsig i kryp kjelleren. Fukt ser ut til å følge berg/fjell inn i konstruksjonen, noe som indikerer innsig av overflatevann.
- Synlig isolasjon i kryp kjelleren er ikke tildekket med plater.
- Det er observert lagring av trevirke i kryp kjelleren, noe som kan øke risikoen for fuktskader og soppdannelse. I tillegg er gulvet ikke tildekket med plast, noe som kan bidra til økt fuktbelastning i konstruksjonen.
- Det er stedvis provisorisk understøttelse av bjelkelag med trestendere til fjell.
- På bakgrunn av de observerte forholdene vurderes kryp kjelleren som en risikokonstruksjon for skadeutvikling. Dette skyldes begrenset eller utilfredsstillende ventilasjon, forhøyede fuktnivåer samt påvist delaminering og avskalling i gassbetong eller lettbetong. Disse forholdene øker risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres bedre ventilasjon i kryp kjelleren for å sikre tilstrekkelig lufting.

Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktproblemer, råte og muggsopp, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle fuktskader i stubbloft og bjelkelag. Forhøyet fukt kan føre til råte, soppdannelse og redusert bæreevne i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer dersom tiltak ikke iverksettes.
- Det bør foretas lokal utbedring av delaminering og avskalling i betong, gassbetong eller lettbetong i kryp kjeller. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert bæreevne, økt fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.
- Det bør iverksettes tiltak for å begrense eller hindre fuktinnsig i kryp kjelleren, for eksempel ved utvendig drenering, terrengjustering eller andre relevante tiltak. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, soppdannelse og skader på trekonstruksjoner, samt forringelse av innemiljøet.
- Isolasjonen bør tildekkes med plater for å hindre at fukt og skadedyr får tilgang, samt for å redusere risikoen for nedbrytning av isolasjonsmaterialet. Manglende tildekking kan føre til redusert isolasjonseffekt og økt fare for fuktskader og skadedyrangrep.
- Trevirke som er lagret i kryp kjelleren bør fjernes for å redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse. Det anbefales å legge plastfolie på grunnen for å hindre fukt fra å trenge opp i konstruksjonen, slik at risikoen for fuktskader og sopp minimeres.
- Provisorisk understøttelse av bjelkelag bør utbedres med varige og forskriftsmessige løsninger for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for setningsskader, deformasjoner og redusert levetid på konstruksjonen.



Forhøyet fukt i bjelkelag.



Avskallinger og setninger i gassbetong.

Tilstandsrapport



Fukt som følger fjellet.



Isolasjon er ikke tildekket. Provisorisk understøttelse av bjelkelag.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført i 2022/2023, men avviker i forhold til gjeldende forskrift. . Dokumentasjon foreligger i form av faktura.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt fakturaer fra rørlegger og elektriker. Det er ikke fremlagt annen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg i dusjsonen, for øvrig malt panel på veggene. Himlingen har panel i innvendig tak.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), og løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vegger utenfor dusjsonen er oppført med malt trepanel.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av materialene over tid.

Vegger med malt trepanel utenfor dusjsonen bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, da slike materialer er mer utsatt for fuktpåvirkning og kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner dersom det oppstår lekkasjer eller høy luftfuktighet.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er en ufagmessig løsning på dusjhjørnet. Dusjhjørnet er forhøyet i forhold til resten av gulvet for å oppnå tilstrekkelig fall mot sluket i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Fysiske hindringer som forhindrer at lekkasjevann ledes til sluk bør fjernes, slik at vannet kan renne uhindret til sluk. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.
- Ufagmessig utførelse kan medføre økt risiko for skjulte feil, redusert levetid og fremtidige fuktskader i konstruksjonen.



Ufagmessig utførelse, lite fall fra hjørne til sluk.



Forhøyet dusjhjørne.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, synlig klemt slukmansjett i sluket. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm. Vanntett sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer for å oppfylle forskriftskrav og hindre vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner. Manglende høyde gir økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt vegg utenfor dusj.

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt på vegger utenfor dusjsone.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres vanntett sjikt på vegg utenfor dusj for å hindre fuktskader i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende vanntett sjikt er økt risiko for vanninntrengning, fuktskader og påfølgende kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Panel på vegg/ikke vannnett sjikt.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk vifte i vegg og tilluftspalte ved dør.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg på soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,2. Hulltaking er en stikkkontroll hvor tilstand er observert kun i hullet. Dette medfører at andre deler av konstruksjonen kun er kontrollert på overflater og gir ingen garanti for skader andre steder i vegg.



Kontroll i boret hull i vegg på soverom.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er platetopp med integrert ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), samt kobberør. Stoppekran på badet. Rørøpplaget er fornyet i forbindelse med nytt bad og kjøkken i følge eier. Uisolerte rør i krypkjeller. Det er fremlagt faktura fra rørlegger som dokumentasjon.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uisolerte rør i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Rørene i krypkjelleren bør isoleres for å hindre frostskaider på vannrørene.
- Konsekvensen av manglende isolasjon er økt risiko for frost og påfølgende vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør. Rørøpplaget er fornyet i forbindelse med nytt bad og kjøkken i følge eier. Det er fremlagt faktura fra rørlegger som dokumentasjon.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Avløpsrørene i krypkjeller er ikke isolerte.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å isolere avløpsrørene i krypkjelleren for å redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende isolasjon kan også føre til frostskaider på rørene ved lave temperaturer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1962

Kilde: Andre opplysninger

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Service på anlegget er utført i 2025.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank montert på badet..

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter montert i entre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykdetektor og slokkeutstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ingen drenering eller fuktsikring da hytta ligger på fjell.-

Vurdering av avvik:

- Det mangler utvendig fuktsikring, da hytta er plassert direkte på fjellgrunn.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg og treverk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i krypkjeller, noe som kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innelima og nedbrytning av konstruksjonen over tid. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere tiltak for å redusere risikoen for fuktproblemer, spesielt ved tegn til fukt eller mugg.
- Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen, for eksempel bedre ventilasjon eller lokal fuktsikring, da forhøyet fuktnivå i kjellervegg og treverk kan føre til råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avklare omfanget og årsaken til fuktproblemet.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i Siporex-blokker og Leca-blokker. Fundamentert til fjell.

Årstall: 1962 Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skjevheter, forskyvninger og utettheter i grunnmur av siporeks og lecamur. Forholdet indikerer tidligere setninger, ufagmessig utførelse og bør følges opp med nærmere kontroll og utbedring ved behov.
- Det er registrert pussavskallinger på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen.
- Det anbefales at grunnmuren undersøkes nærmere for å avdekke årsak til skjevheter, forskyvninger og utettheter, samt vurdere behov for utbedring.

Konsekvensen av ufagmessig utførelse og tidligere setninger er økt risiko for ytterligere bevegelser, fuktskader og redusert bæreevne, noe som kan medføre fremtidige skader på bygningen.

- Pussavskallinger bør utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



Pussavskallinger



Skjevheter/forskyvning.



Skjevheter, sprekker og utettheter i grunnmur.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
 - Åpninger i rekkverk bør reduseres for å oppfylle kravene i dagens forskrifter, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.
 - Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
 - Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskader.
- Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller, og er et avvik fra gjeldende forskriftskrav.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
 - Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Terrenghold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- På grunn av fjell er det begrensede muligheter for å etablere tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren. Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktproblemer og skader på konstruksjonen. Det anbefales å vurdere alternative tiltak for å lede vann bort fra muren, for eksempel dreneringstiltak eller lokale terrenjusteringer der det er mulig.

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel uisolert bod oppført i trekonstruksjoner. Tak tekket med papp/pappshingel. Liggende trekledning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

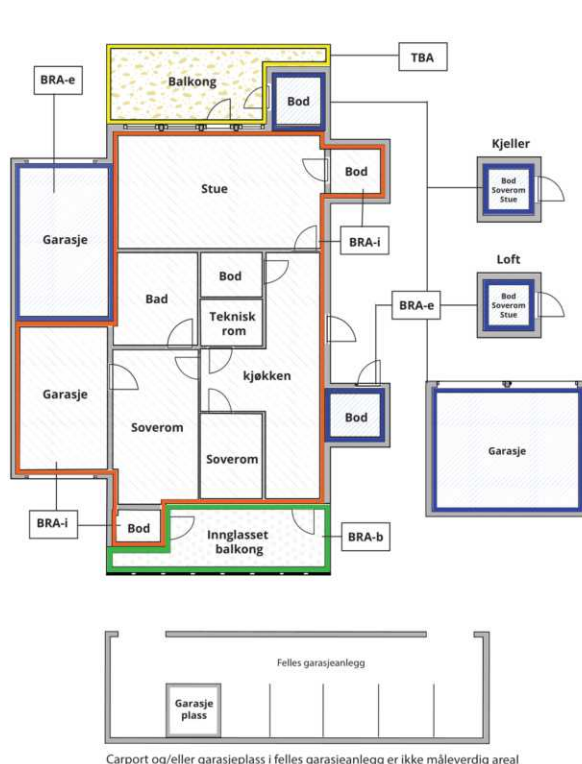
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	59			59	85
SUM	59				85
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ja, se eiers egenerklæring.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Geir Gunnerud	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	304	28		0	812.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Birkebeinerbakken 10							
Hjemmelshaver Borge Christin							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Del med takstmann	02.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2026	
2	11.07.2026	Rettelse røranlegg

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brann tekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Holmestrand	Oppdragsnr.	234260031
Adresse	Birkebeinerbakken 10		
Postnr.	3075	Sted	BERGER
Selgers navn	Christin Borge		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

91590743

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

4 år

Når kjøpte du eiendommen?

2022

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad er bygget nytt fra grunnen av i 2022/23

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra Jartek A/S + snekker. De skal ha oppdatert boligmappa.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja. Utført av rørlegger

4. Ble sluk skiftet?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

nytt sluk ble installert

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler i gulv. Nye ledlys i tak og lys i speil. Termostat og elektrisk vifte. kontakter til varmtvanns tank og vaskemaskin

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer. De skal være registert i boligmappa også

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt bad og kjøkken, så nye rør er lagt i 2022-2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jartek rør har utført arbeidet.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Intallering av rør i rør i pipe.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Satt inn nytt rør/rehabilitering av pipe. Ferdigstillelsesattest vedlagt.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vinduer er satt inn av faglært. Tor Willi Gravdal. Bytte av bord på deler av terrasse + utskifting av råttne/ødelagte terrassebord. Faglært og ufaglært hjelp. Innsetting av ny inngangsdør. Utført av faglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bytting av terrassebord

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Tor Willi Gravdal som er min faste snekker og vaktmester

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

El-installatøren har installert alle kontakter og lys. + kjøkken og bad. Han koblet også oss til det kommunale strømmettet, og i den forbindelse ble det installert et nytt sikringskap. T/B installasjon.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det var ingen avvik så vidt jeg husker

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmepumpe er installert og vedlikhold er utført

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

Initialer selger:

C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Nordisk varme

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Pipeutbrdring. Den er vedlagt tidligere

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er satt opp et slags 'utekjøkken/utvask'

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Øvrige kommentarer:

Det er jo alltid litt vedlikehold som må påregnes. Hytta er vinterisolert og de fleste vinduene og dører er nye.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato

30.06.2026

Signert av

Christin Borge

Birkebeinerbakken 10

AVSTAND TIL SJØ

199 m



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2 km
- 183 km preparert løype innenfor 15 km



AVSTAND TIL BYER

Svelvik	8 min 🚶
Holmestrand	32 min 🚶
Drammen	36 min 🚶
Oslo	1 t 4 min 🚶

AKTIVITETER

Berger Skole	21 min 🚶
Bergerbanen	6 min 🚶
Svelvik ungdomsskole	6 min 🚶
Strømmbanen Ballbane	6 min 🚶
Strømmhallen Flerbrukshall	7 min 🚶
Tømmerås skole	8 min 🚶
Killingholmen balløkke	9 min 🚶
Solbakken Friidrettsanlegg	10 min 🚶

SPORT

⚽ Berger Skole	21 min 🚶
⚽ Bergerbanen	6 min 🚶
🏊 Fitnessplanet Svelvik	5 min 🚶
🏊 Studio 90	8 min 🚶

DAGLIGVARE

Coop Extra Svelvik	5 min 🚶
Kiwi Svelvik Senter	9 min 🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 2 min 🚶
🚉 Sande stasjon Linje RE11	21 min 🚶 16.1 km
🚉 Sande stasjon Linje R11x, RE11	22 min 🚶 16.4 km
🚉 Sand Linje 91, 93, 98	6 min 🚶 0.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 35 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Svelvik Senter	9 min 🚶
🏠 Torggården Sande	22 min 🚶
🏪 Boots apotek Svelvik	8 min 🚶
🏪 Apotek 1 Svelvik	10 min 🚶
🌳 Svelvik Vinmonopol	9 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse

Birkebeinerbakken 10, 3075 BERGER

Dato for energimerking

30.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-318471

Byggningskategori

Småhus

Byggningsnummer

163320762

Gårdsnummer

304

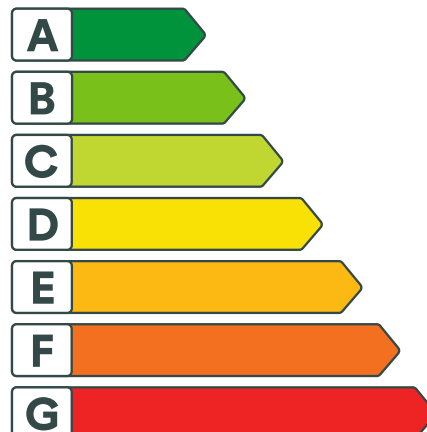
Bruksnummer

28

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1962

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

52,0 m²

Oppvarmet bruksareal

52,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

357,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

372,53 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 372 kWh



Birkebeinerbakken 10, 3075 BERGER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Birkebeinerbakken 10, 3075 BERGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 4: 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 5: 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 6: 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.

Tiltak 7: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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. Monter 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 24: 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 25: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 27: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER FOR BASKOMTI VANN OG AVLØP SA

§ 1 Foreningens navn

Foretakets navn er Baskomti Vann og Avløp SA og er et samvirkeforetak med vekslende kapital og medlemstall. For foretakets forpliktelser hefter medlemmene bare med sin andel.

§ 2 Foreningens forretningsadresse

Foretakets forretningskontor er i Tveitenveien 26B – 3186 Horten – Horten kommune

§ 3 Formål

- A) Foretaket skal ivareta medlemmenes interesser og danne kontakt med kommunen, grunneiere og andre – når dette er nødvendig. På vegne av medlemmene skal det jobbes med å verne om stedets interessefelt, sørge for god skikk og orden samt hindre forurensning slik at miljøet blir så trivelig som mulig.
- B) Foretakets formål skal videre være å eie og drive anlegg for håndtering av vann og avløp gjennom rørledninger tilknyttet kommunalt nett for eiendommer innen Baskomti hytteområde.

§ 4 Andelshavere

Hytteiere som er tilkoblet VA-anlegget overtatt fra Baskomti Utvikling VA eier 1 andel hver pr hytte. (A-medlemsskap med eierandeler)

Hytteiere som ikke er tilkoblet VA-anlegget, men som tidligere var medlem i Baskomti Hytteeierforening er IKKE andelseier i foretaket. (B-medlemsskap uten eierandeler).

Medlemsskap teller pr eiendom med Gnr/Bnr. Alle med A-medlemsskap er selvsagt også A-medlemmer.

§ 5 Andelsinnskudd

Stifterne plikter ikke å gjøre innskudd ved stiftelsen.

§ 6 Partenes plikter

Foretaket ivaretar alle tidligere forpliktelser som Baskomti Hytteeierforening har hatt, slik som felles vedlikehold, arrangering av årlig dugnad etc.

Foretaket plikter å drifte og vedlikeholde rørledningsnett og pumpestasjon. Foretaket plikter også å koordinere service og vedlikehold på pumper, selv om dette er den enkelte hytteiers ansvar. Stoppekraner til egen hytte er også den enkelte hytteiers ansvar.

Medlemmene aksepterer at eventuelle drifts- og vedlikeholdsarbeider på fellesanlegget kan foretas på deres eiendom uten vederlag.

Medlemmene plikter å følge de retningslinjer som gjelder for drift av anlegget og som utarbeides av Baskomti Vann og Avløp SA eller av entreprenør eller kommune.

Medlemmene er selv ansvarlig for vedlikehold av ledninger og eventuelle pumper etc på egen tomt. Medlemmene plikter å sørge for at det ikke utføres arbeide på egen tomt som kan skade ledningene eller gjøre dem utilgjengelige, for eksempel ved å bygge over eller inntil, fylle opp eller senke terrenget.

Medlemmene plikter å sikre eventuell utvendig kran, slik at uvedkommende ikke kan tappe anlegget. Medlemmene plikter å sikre eventuell pumpe på egen tomt mot frost.

§ 7 Medlemskontingent

Medlemmer i foretaket skal betale årlig medlemskontingent slik man har gjort i Baskomti Hytteeierforening til dekning av drift og vedlikehold. Kontingenten må innkreves med MVA – da foretaket er MVA-registrert.

For A-medlemmene må det i tillegg innkreves en årlig avgift til dekning av løpende drifts- og vedlikeholdskostnader relatert til vann- og avløpsanlegget. Avgiftens størrelse beslutes ved simpelt flertall i Årsmøtet.

Medlemmene har ellers slike rettigheter og plikter som følger av Samvirkeloven.

§ 8 Stemmerett og valgbarhet

Alle medlemmer har stemmerett i ordinære saker som tidligere lå under hytteforeningen.

Avstemming relatert til vann- og avløpsanlegget innebærer kun stemmerett til de som er å anse som A-medlemmer/andelseiere.

Årsavgiftens (A-medlemskap) og Medlemskontingentens (B-medlemskap) størrelse beslutes ved simpelt flertall i Årsmøtet.

§ 9 Foretakets organ og myndighetsområder

1. Styret

Foretaket ledes av et styre og forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret velges av årsmøtet og består av 4-8 medlemmer. Styret oppnevner selv styreleder.

Valgperioden er 2 år. Styret har ansvar for å arrangere Årsmøtet og styret fører protokoll fra sine møter.

Styret er ansvarlig for foretakets daglige drift, og at den er i samsvar med vedtekter og retningslinjer gitt av årsmøtet. Styret kan sette bort oppgaver knyttet til daglig drift til eksterne tjenesteytere.

Styret avgjør om foretaket skal ha daglig leder.

2. Årsmøtet

Årsmøtet er foretakets øverste myndighet. Det skal som minimum holdes ett årsmøte pr år.

Innkallingen til årsmøtet skal inneholde styrets årsberetning, regnskap, budsjett, forslag til medlemskontingent og sakliste for årsmøtet. Papirene til årsmøtet skal sendes ut senest 1 uke før årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle:

- a) Godkjenning av innkalling og dagsorden
- b) Valg av møteleder, referent og 2 medlemmer til å underskrive protokollen
- c) Styrets årsberetning
- d) Regnskap, budsjett og avgiftens størrelse
- e) Evt valg av styremedlemmer
- f) Evt kompensasjon til medlemmer som har gjort innsats for foretaket
- g) Innkomne saker
- h) Eventuelt

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte. Det samme kan et antall medlemmer som utgjør minst 1/3 av andelseierne i foretaket gjøre. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minst 14 dagers varsel.

§ 10 Overdragelse av andeler

En andel i foretaket kan ikke overdras separat. Den skal overdras sammen med den eiendommen den tilhører og kan ikke skilles fra denne. Styret skal uten ugrunnet opphold ha beskjed når andel og eiendom er overdratt.

§ 11 Innmelding og utmelding av medlemmer

Alle hytteiere forventes å være B-medlem i Samvirkeforetaket utfra felles interesser. Alle hytteiere tilkoblet Va-anlegget må være A-medlemmer/andelshavere i Samvirkeforetaket.

Ved tilkobling til VA-anlegget etter ferdigstillelse er vedtatt et 20% tillegg sammenlignet med den pris det kostet under bygging av anlegget. Dette betyr i 2018 en pris på kr 180 000,- ex MVA som tilsier 225 000,- inkl MVA.

Beløpet justeres årlig utfra utvikling i konsumprisindeks – med første reguleringsdato 1/1-2019. I tillegg må påregnes evt tilleggskostnader for selve tilkoblingen, samt ansvar for alt av arbeider på egen tomt.

Nye medlemmers anleggsarbeid skal skje i tråd med Baskomti Vann og Avløps SA's retningslinjer og skal utføres av entreprenør godkjent av Baskomti Vann og Avløp SA.

Et medlem kan melde seg ut med 3 måneders varsel, innenfor rammene av offentlig regelverk. Ved utmelding vil anlegget frakobles. Hvis et medlem melder seg ut av foretaket, tilfaller evt innebtalt andelskapital, kontingent etc foretaket. Kostnaden ved frakobling belastes det tidligere medlemmet.

Dersom medlemmer ikke følger Baskomti Vann og Avløp SA's retningslinjer for drift, ikke innbetaler kontingent eller faktura eller på annen måte misligholder sine forpliktelser, kan medlemmet ekskluderes fra foretaket dersom Årsmøtet gir sin tilslutning med minst 2/3 flertall. Dette gjelder også dersom medlemmet skulle ha skyldige beløp eller annet mislighold i avtalen som foreligger med Baskomti Utvikling VA. A-medlemmer vil også her frakobles anlegget og belastes kostnaden for dette.

§ 12 Økonomiske forhold

Medlemskontingenten skal betales både av A-medlemmer og B-medlemmer.

Medlemskontingenten skal dekke kostnader BVA har for ting som ikke direkte kan relateres til vann- og avløpsanlegget. Medlemskontingenten skal holdes adskilt fra A-medlemmenes/andelseiernes økonomi for vann- og avløpsanlegget.

A-medlemmene betaler en årlig avgift med tillegg av merverdiavgift. Avgiften skal dekke løpende kostnader til drift- og vedlikehold samt eventuelle avsetninger til fremtidige og uforutsette utgifter. Foretakets årsoverskudd tilføres fri egenkapital. Disponeringen av årsoverskuddet vedtas av årsmøtet etter innstilling fra styret. Kun A-medlemmer har stemmerett ifm denne disponeringen. Avgiften for vann- og avløpsnett skal holdes adskilt fra medlemskontingenten.

Hele eller deler av årsoverskuddet kan benyttes til etterbetaling til andelseierne på grunnlag av medlemmenes omsetning med foretaket. Vedtak om etterbetaling følger bestemmelsene i Samvirkelova § 27.

§ 13 Vedtektsendringer

Årsmøtet kan vedta å endre vedtektene. Til gyldig vedtak kreves 2/3 flertall fra Andelseierne av de avgitte stemmer. Det skal stå i innkallingen hva forandringen gjelder.

§ 14 Forretningsfører

Styret kan engasjere ekstern forretningsfører dersom dette anses formålstjenlig, og for øvrig ikke innebærer budsjettoverskridelser.

§ 15 Forsikringer

Medlemmene må selv sørge for forsikring av pumper og stikkledninger i eget hus/hytte og på egen tomt. Foretaket sørger for forsikring av fellesledninger, tilhørende pumpeanlegg og elektriske installasjoner.

§ 16 Oppløsning av foretaket

Beslutning om oppløsning av foretaket må behandles av enten ordinært eller ekstraordinært Årsmøte. Vedtak om oppløsning krever 3/4 flertall fra Andelseierne.

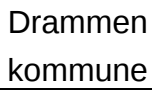
Besluttet foretaket oppløst skal alle forpliktelser dekket og eventuell andelskapital tilbakebetales medlemmene. Gjenværende midler utover dette skal tilfalle dem som er medlemmer på oppløsningstidspunktet på grunnlag av deres omsetning med foretaket de siste 5 årene, jf. samvirkeoven §135, 5. ledd.

Bestemmelsene i samvirkeoven kan fravikes når det er særlig bestemt i loven eller følger av sammenhengen, jf. samvirkeoven § 2.

§ 17 Voldgift

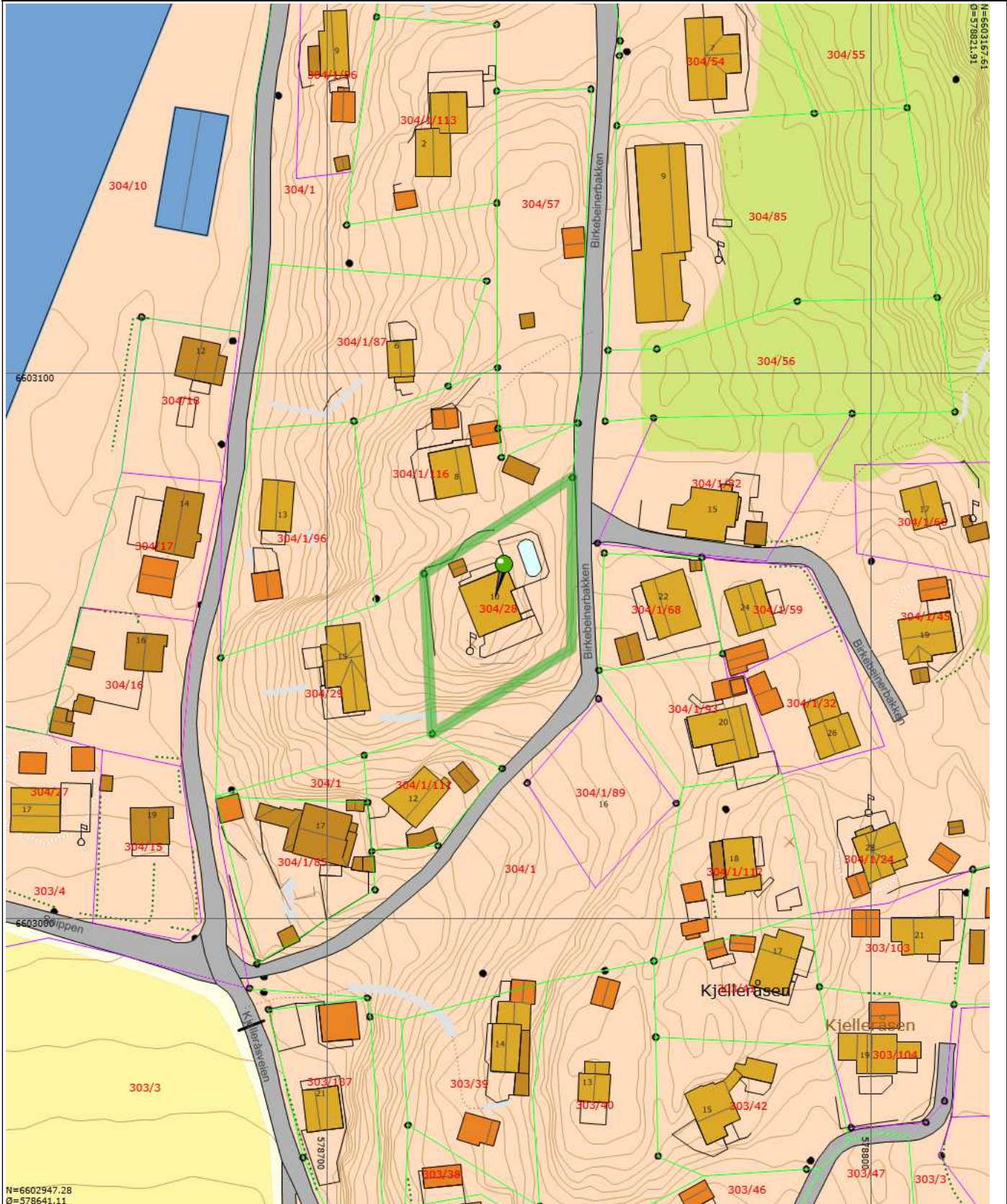
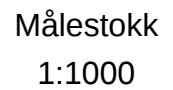
Tvist mellom medlemmer eller mellom medlem og foretaket skal søkes løst ved forhandlinger.

Fører slike forhandlinger ikke frem, skal tvisten avgjøres av en voldgiftsrett på 3 – tre – medlemmer. Av disse velger partene ett medlem hver. Leder oppnevnes av Tingretten.



Eiendom:	Gnr: 304	Bnr: 28	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	---------	--------	--------

Annen info:



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	Husnummer
Privatveg gatenavn.	 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
 Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
 Teiggrensepunkt	 Teiggrense fiktiv	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Sti	 Veg annen avgrensning
 Veg fiktiv grense	 Vegbom	 Vegdekkekant
 Flaggstang	 Steingjerde	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Trapp
 Svømmebasseng	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fritidsbolig	 Garasje og uthus
 Annen næring	Eiendom	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Toppunkt	 Forsenkningskurve	 Høydekurve
 Bebygde område	 Dyrka mark	 Skog
 Annet		



Drammen kommune

Utskriftsdato: 01.07.2026

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	304	Bruksnr.	28	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse:	Birkebeinerbakken 10, 3075 BERGER								

Godkjente bygningstegninger

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Drammen kommune

Utskriftsdato: 01.07.2026

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	304	Bruksnr.	28	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse:	Birkebeinerbakken 10, 3075 BERGER								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. skylddeling ble foretatt 19.06.1962.	

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

MUR OG PIPESERVICE AS
Smiebakken 11
3057 SOLBERGELVA

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-22/01588-7	Deimante Kaupaite	01.11.2022

Birkebeinerbakken 10, ferdigattest for rehabilitering av pipe

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	304 / 28 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	MUR OG PIPESERVICE AS
Tiltakshaver:	Christin Borge

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for rehabilitering av en teglpipe med stabilt stål mottatt 25.09.2022.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § § 8-1 og 8-2

Godkjent ferdigattest

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for hele tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Opplysninger om søknaden

Ansvar

Gjennomføringsplan datert 28.08.2022 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Side 1 av 2

Virksomhet

avdeling

Organisasjonsnummer	Postadresse	Besøksadresse	Telefon +4732040000
921 234 554	Postboks 7500	Engene 1	e-post
	3008 DRAMMEN	3015 DRAMMEN	

Saksgang

Det ble gitt tillatelse 26.08.2022 for rehabilitering av en teglpipe med stabilt stål i sak med saksnummer BYGG-22/01588-4.

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) og plan- og bygningsloven § 21-10.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktoplysninger.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:

<https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/>

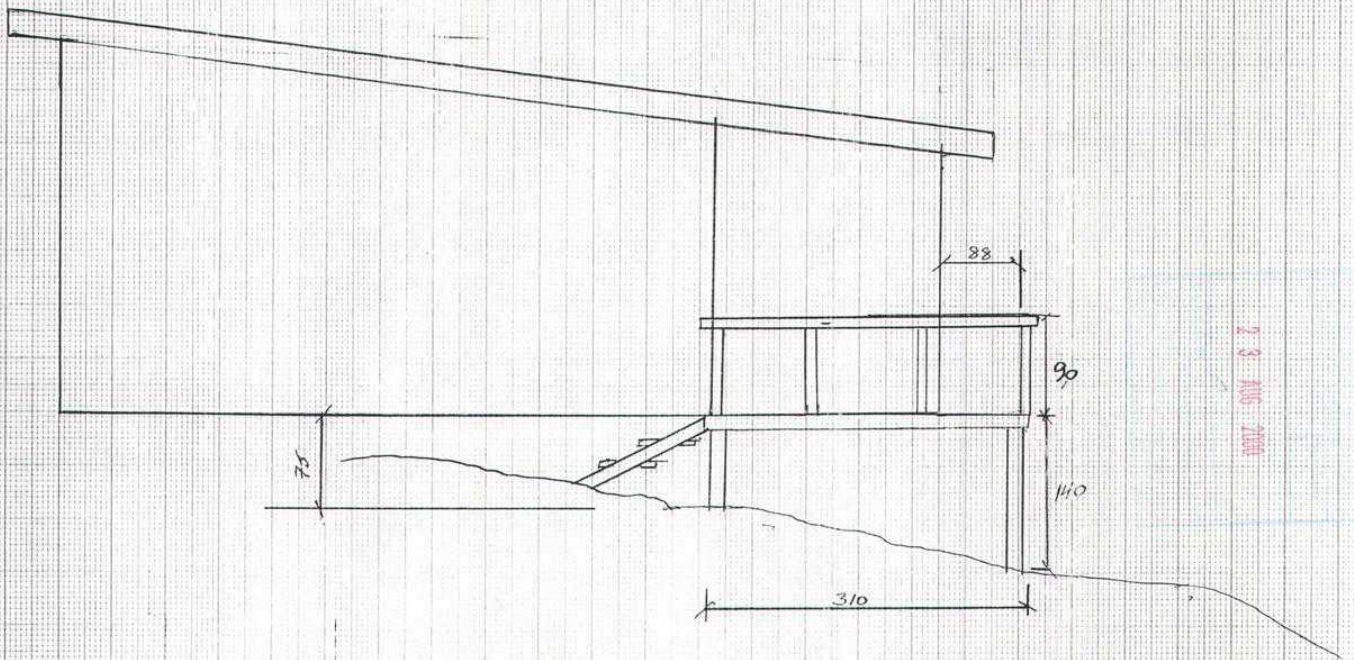
Med hilsen

Deimante Kaupaite
Saksbehandler

Wivian Langlie
Fagkoordinator

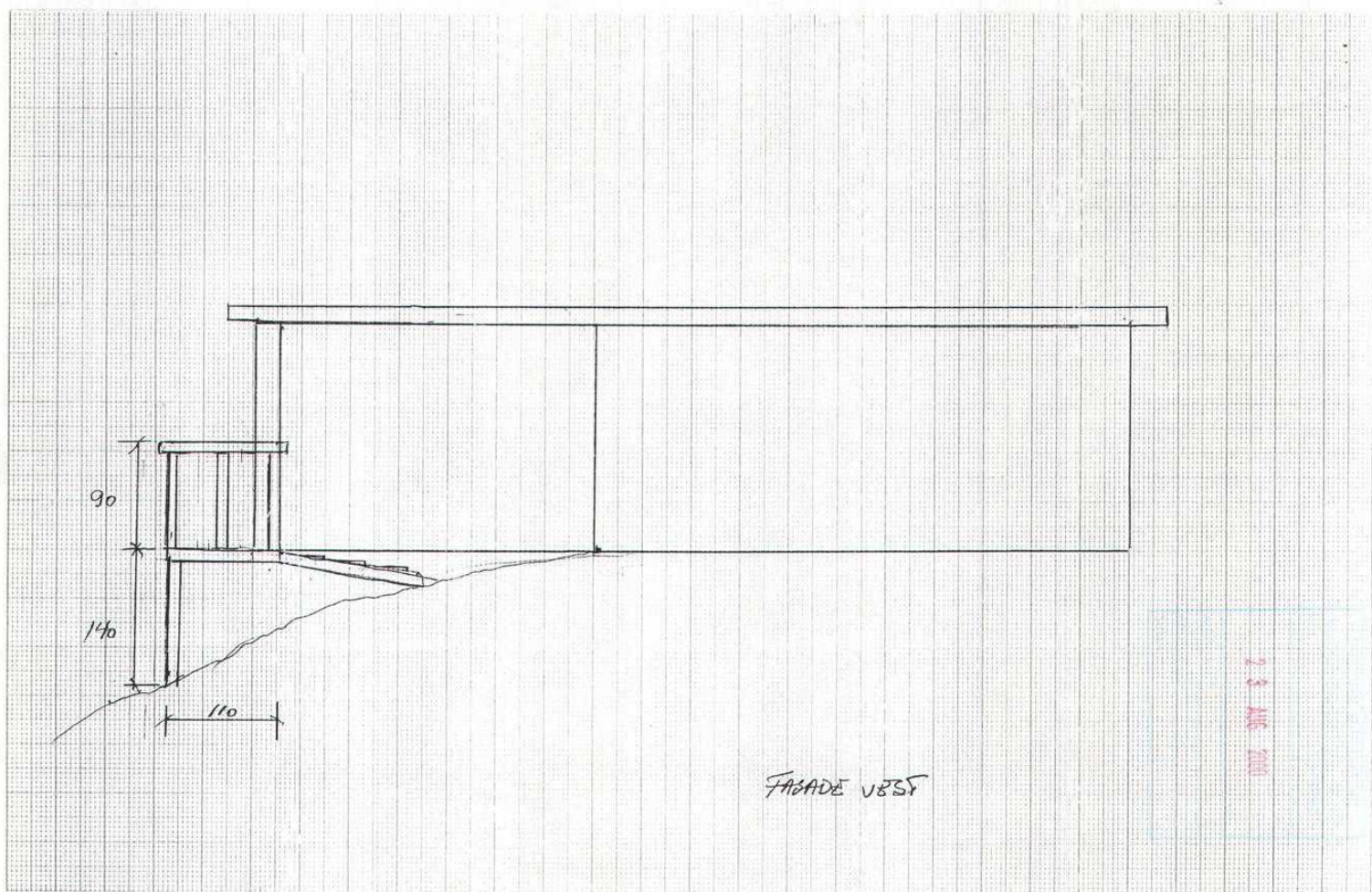
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Christin Borge



FASADE NORD

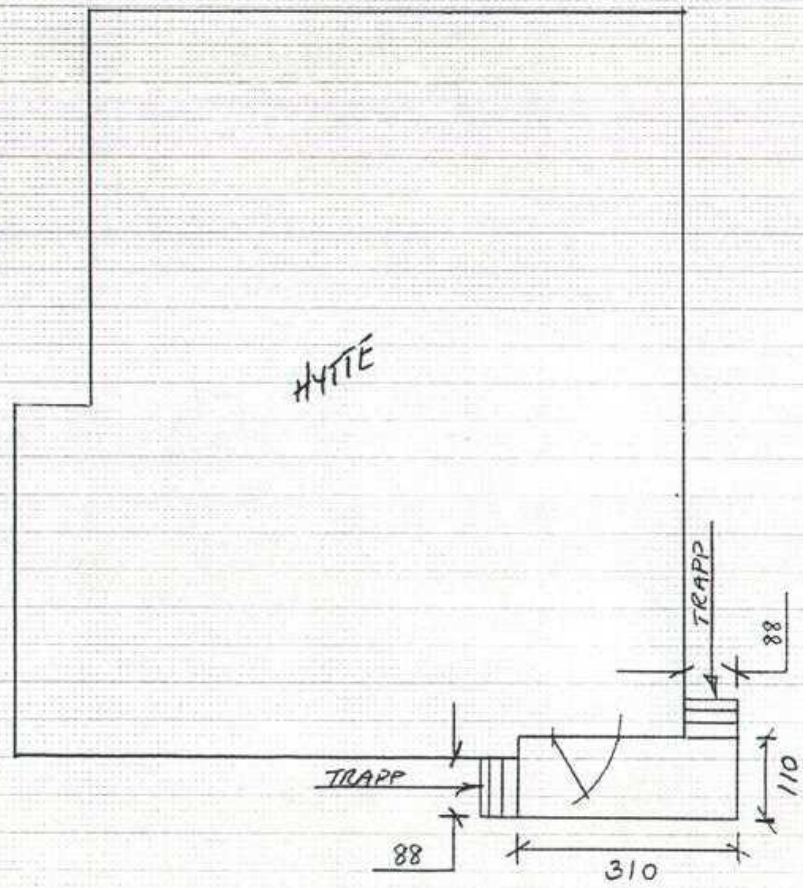
23 AUG 2001

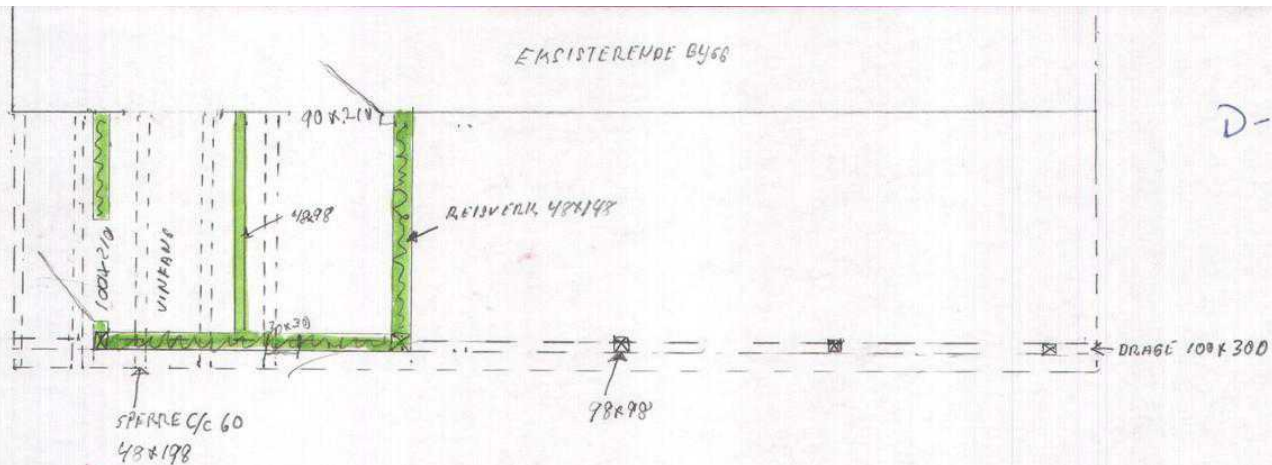


23 AUG 2000

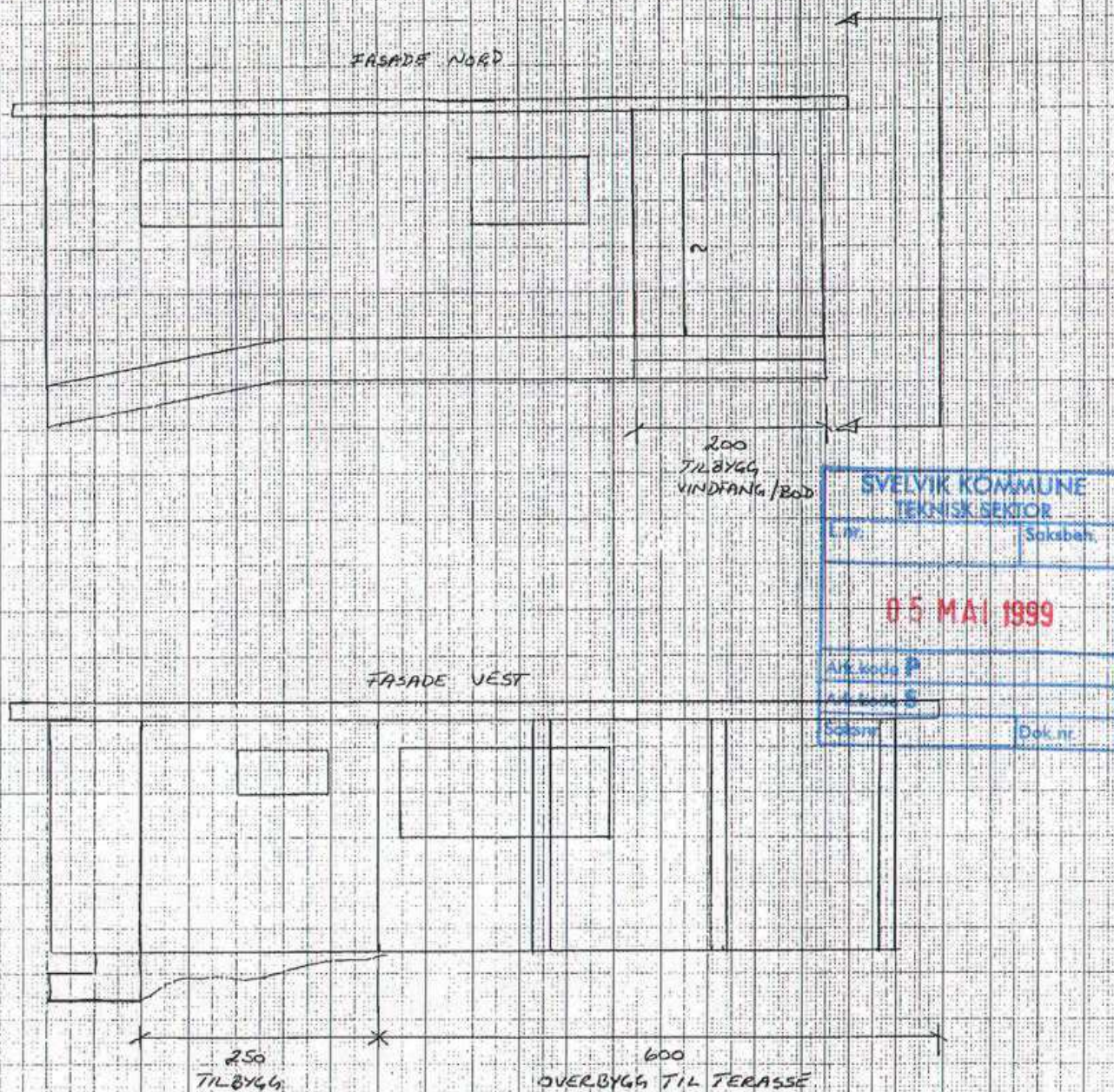
D-1

23 AUG 2000

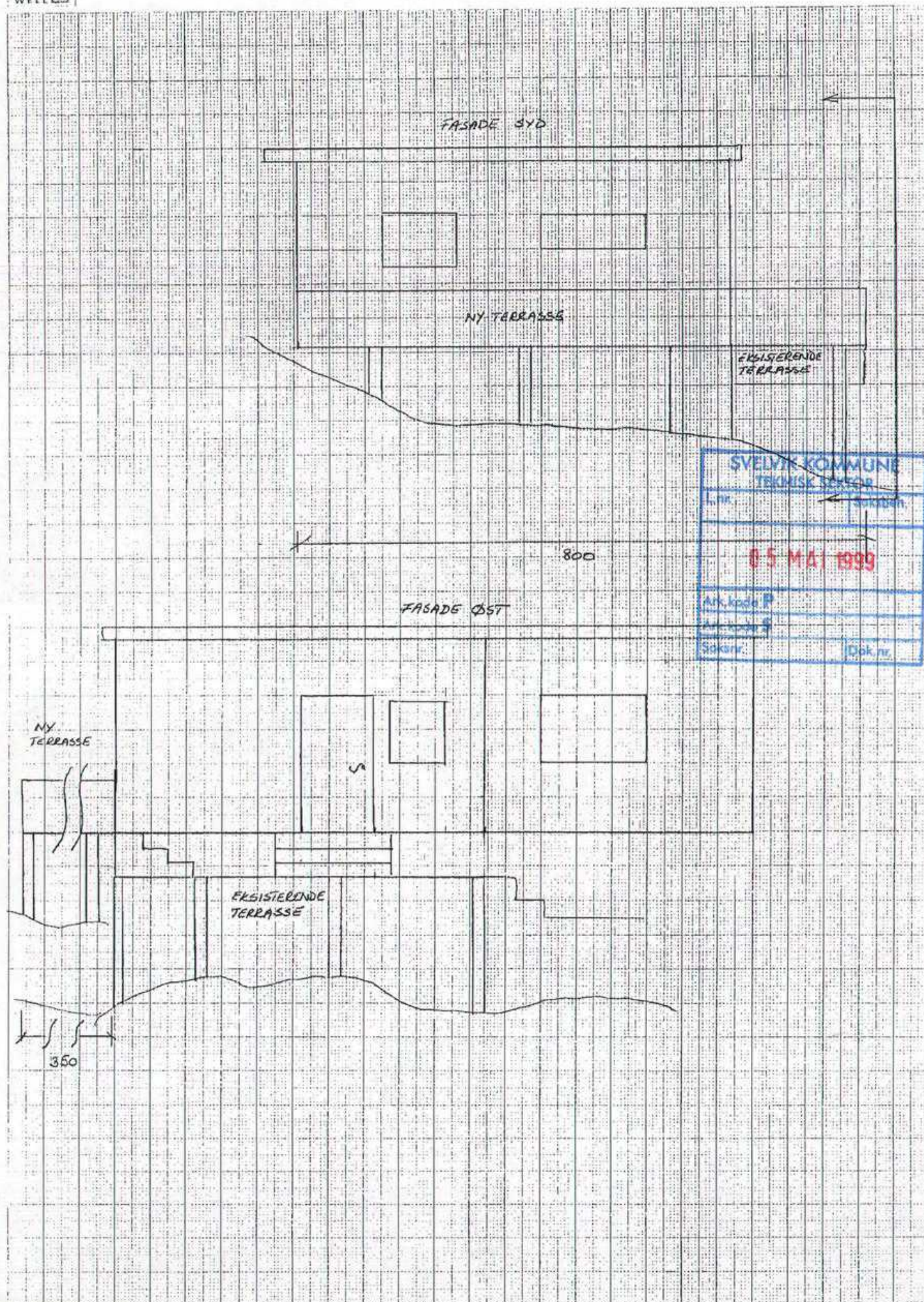


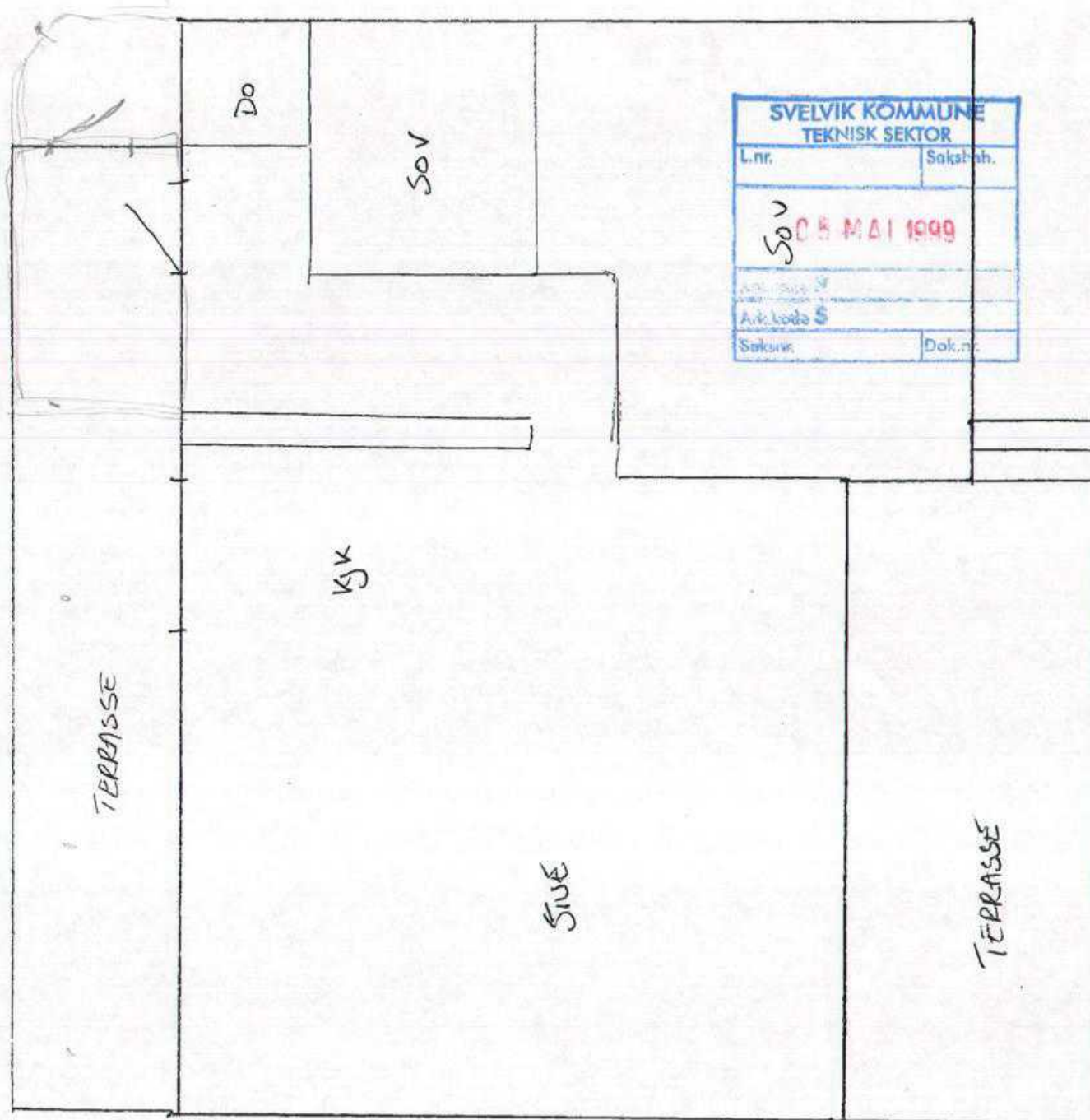


WILL



WELL

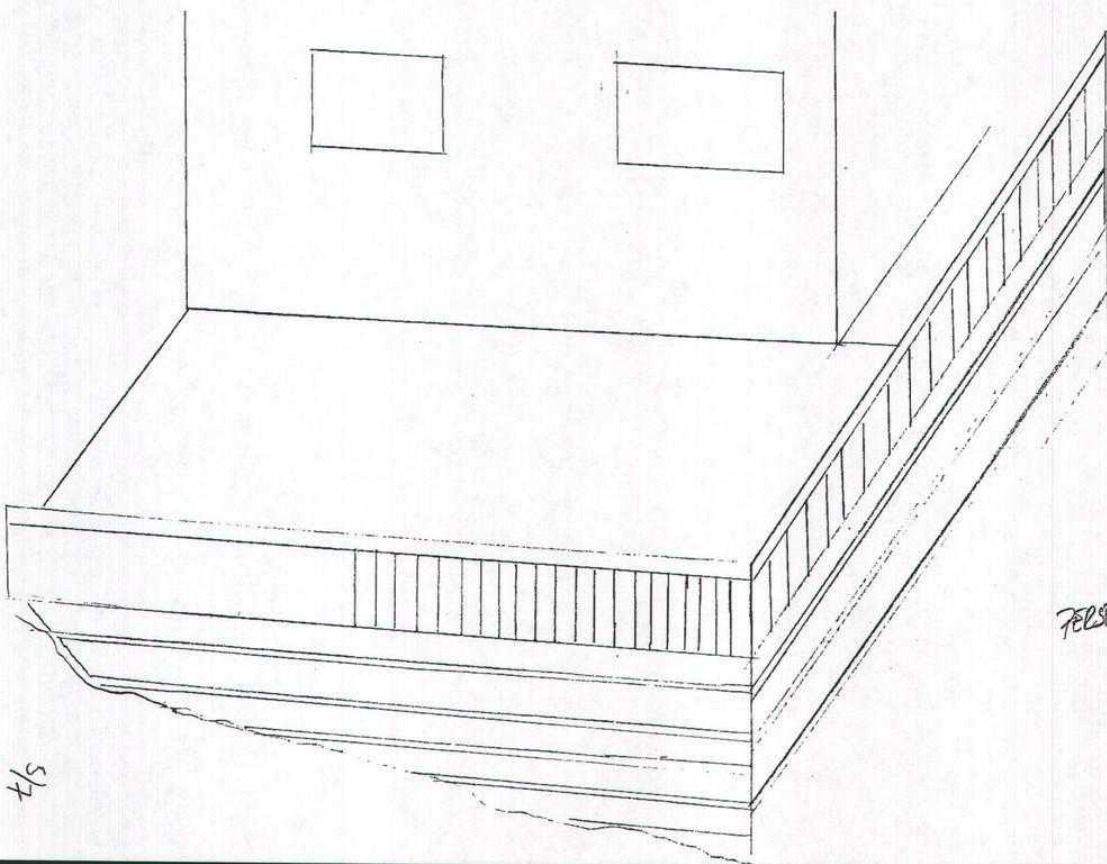




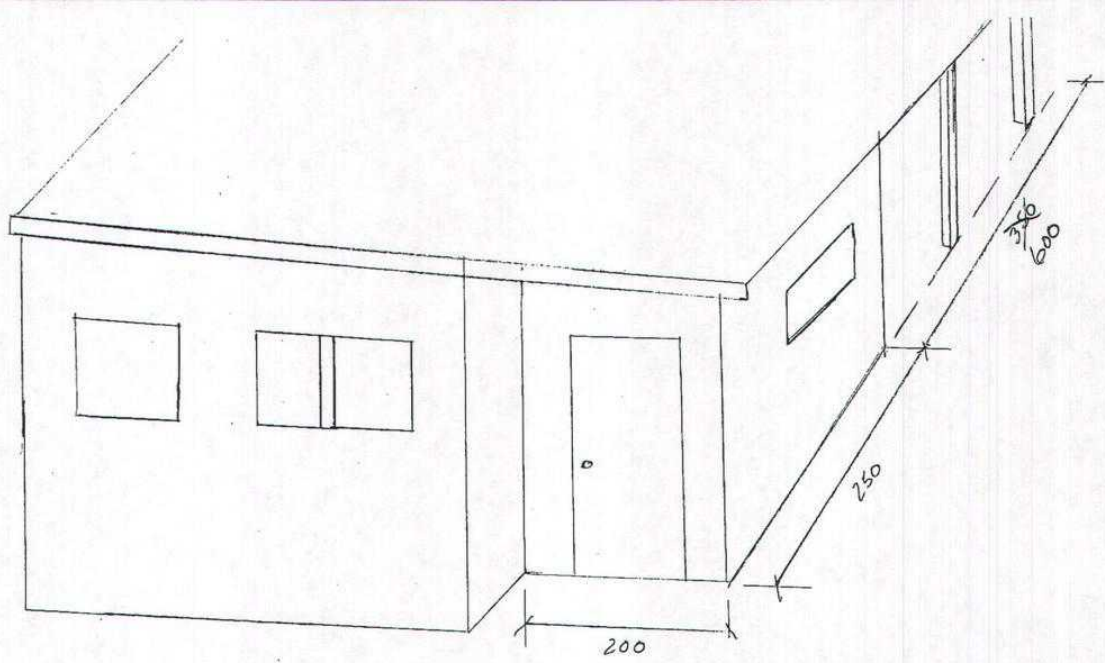
EKSISTERENDE BYGG

SVELVIK KOMMUNE	
L.m.	TEKNIISK SEKTOR
Saksbeht.	
05 MAI 1999	

PERSPEKTIV
SYD/OST



5/7



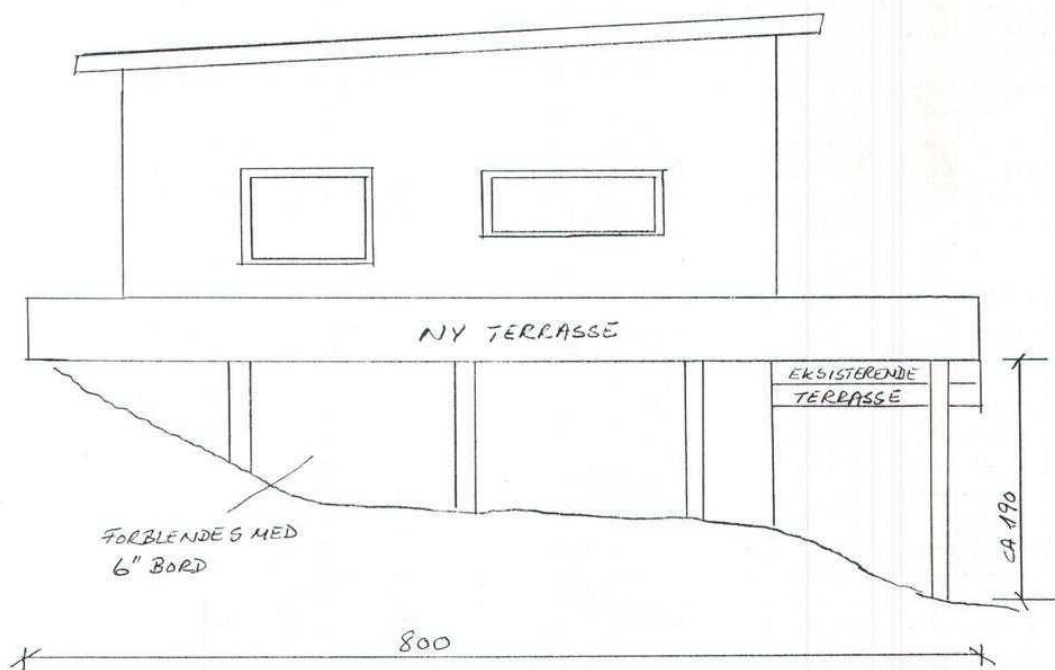
TILBYGG 800/VINDFANG
OVERBYGG TERRASSE

PERSPEKTIV NORD/VEST

11/4-99 RM

SVELVIK KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
Lmt	
05.01.1999	
Til: [illegible]	
Fra: [illegible]	
Emne: [illegible]	

4/9



FASADE SYD

VEDL. 3

FORBLENDES
MED 6" BORD

NY TERRASSE

EKSISTERENDE
TERRASSE

350

FASADE Ø6T

VEDL. 4



Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 29.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	304	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Birkebeinerbakken 10, 3075 BERGER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 848,17 kr
Vann	2 921,15 kr
Sum	7 769,32 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	1094.20	1/1	0 %	1 094,20 kr	364,73 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1774.47	1/1	0 %	1 774,47 kr	591,49 kr
					Sum	2 868,67 kr	956,22 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 29.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	304	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Birkebeinerbakken 10, 3075 BERGER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
05452964	187	14.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	58

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:

E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

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

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

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Drammen kommune

Utskriftsdato: 29.06.2026

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drmk.no

Utestående krav på legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	0602	Gårdsnr.	304	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Birkebeinerbakken 10								

Utestående legalpant registrert på eiendommen

Utestående forfalte fordringer som er på eiendommen pr i dag:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☒
Eiendommen har forfalte krav på vann- og avløp	kr
Borettslaget/sameie må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Overførte beløp til Kemneren i Drammensregionen fra Drammensregionens brannvesen IKS (brannvesenet) og Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD) pr i dag:

Det er ikke utestående beløp overført fra RfD.	☒
Utestående beløp overført fra RfD	kr
Det er ikke utestående beløp overført fra Brannvesenet feiing og tilsyn.	☒
Utestående beløp overført fra Brannvesenet feiing og tilsyn.	kr

Beløpene er ekskl. eventuelle forsinkelsesrenter. Ta kontakt med oss når oppgjørets dato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inkl. forsinkelsesrenter.

Tilleggsinformasjon:

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.

NB! Ved kjøp og salg av bolig er det viktig at eiere som har opprettet E-faktura eller Avtalegiro på eiendommen sier opp disse.

Innkalling til Årsmøte

Baskomti Vann og Avløp SA

Lørdag 7. juni - kl 1100-1230

Oppmøte: Klubbhuset til Berger IL - Bergerbukta 14, 3075 Berger

Agenda:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Registrering av fremmøtte samt fullmakter
 - a. Fullmakter leses opp først, deretter opprop og notering
3. Valg av møteleder, referent og 2 medlemmer til å signere protokoll
 - a. Møteleder er Arnt Wichstad
 - b. Referent er Asta Beate Lersbryggen
 - c. Til å signere protokollen foreslås: Ståle Hellum og Viggo Hegseth
4. Styrets årsberetning 2024
5. Årsregnskap 2024
6. Fastsetting av årsavgift 2025
 - a. Styrets forslag er 1875,- for A medlemmer og 625,- for B medlemmer.
 - b. Vi viderefører KID nummer på fakturaen. Husk å benytte denne ved innbetaling.
7. Kompensasjon til styret for kalenderåret 2024
 - a. Styrets forslag er 6.000,- pr styremedlem
8. Valg
 - a. Martin Risberg er på valg, og tar gjenvalg
 - b. Geir Halvorsen, Asta Lersbryggen, Marte Askeland og Arnt Wichstad er ikke på valg, men Marte har valgt å trekke seg fra styret. Hun har hatt rollen som dugnadsansvarlig.
 - c. Ber om at de som ønsker å bidra i Styret som dugnadsansvarlig melder seg til Arnt (90518672) eller sier ifra på Årsmøtet.
 - d. Styret foreslår at Martin gjenvelges. Med en ny dugnadsansvarlig vil vi være 5 medlemmer. Vedtektene sier 4-8 medlemmer
9. Eventuelt
 - a. Serviceavtale private pumper
 - i. Avgiften til de private pumpeeierne samordnes med utfakturering av årskontingenten. Serviceavgiften indeksjusteres i takt med «byggjekostnadsindeks for rørleggjararbeid» juli 2024 – juli 2025. I 2024 var denne avgiften 1.565,-.
 - b. Styret foreslår at 300.000,- av samvirkelagets «VA» midler samt 120.000,- av samvirkelagets «hytteforening» midler settes inn på høyrentekonto, med binding inntil 2 år. Dette for å sikre avkastning på midler som er bundet som følge av at samvirkelaget er selvassurandør for eget VA anlegg.
 - c. Dugnad – 7. juni kl 1300
 - i. Stranda, Hvildenvei, Birkebeinerbakken eller ved bryggene
 - ii. Rens av kummer og overvannsrør
 - iii. Montere en krakk
 - iv. Fullføre de 3 øverste trappene opp til Birkebeinerbakken

Vedlegg:

1. Styrets årsberetning med Årsregnskap
2. Kassaregnskap

Mvh Styret i Baskomti Vann og Avløp SA

Høien 05.04.2026

Tilbud om båtplass i Baskomtibryggen

Baskomtibryggen DA ved Christian Bøhmer og Svein Kjetil Lersbryggen har gleden av å tilby deg/dere båtplass. Under følger informasjon om anlegget og de forskjellige plass- og kontrakts varianter vi tilbyr.

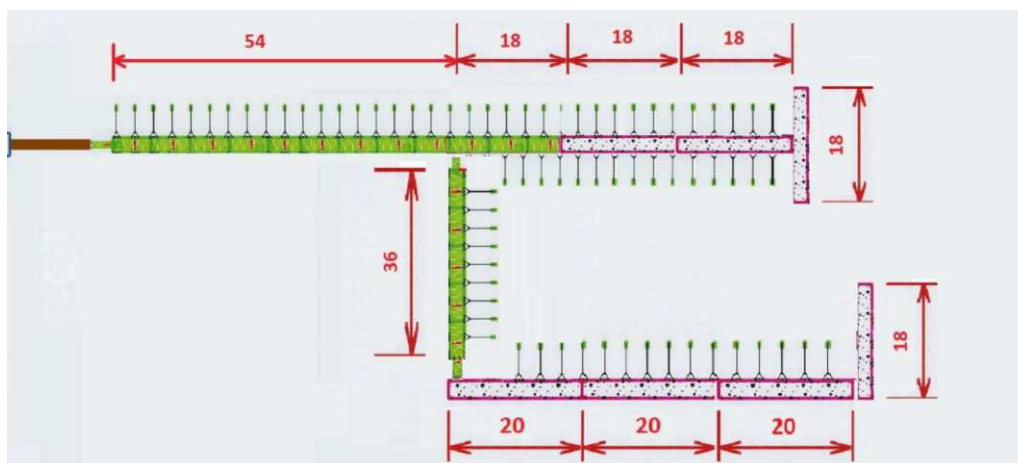
Anlegget:

Bryggeanlegget ble fornyet og forsterket i 2016 med nye større bølgebrytere for å sikre anlegget bedre mot bølger (se bilde). Bryggene er av typen SF300 med 3m brede og 1,8m dype.

Anlegget består av flytebrygger, bølgebryter i betong mot syd og mot skipsleia, lette flytebrygger med utriggere mellom hver plass i resten av anlegget. (se figur)

Parkering:

Leietagere i brygga får tilgang til p-plass ved stranda. Dette er innenfor en elektrisk bom, som kan åpnes med telefonen. Dette er et begrenset antall korttidsplasser, som kun kan benyttes når man bruker båten.



Kontraktssvarigheter og priser:

Avtale 1 år.

Bredde c/c utriggere	Maks båtbredde	Ca. båt lengde	Lengde utriggere	Total leie pr. år
2,5 meter	2 meter	15-18 fot	6 m	7000
3 meter	2,5 meter	18-21 fot	6 m	8500
3,5 meter	3 meter	21-25 fot	7 m	9500

Avtale 5 år.

Bredde c/c utriggere	Maks båtbredde	Ca. båt lengde	Lengde utriggere	Forhåndsleie	Årlig leie	Total leie pr. år
2,5 meter	2 meter	15-18 fot	6 m	15 000	3300	6300
3 meter	2,5 meter	18-21 fot	6 m	19 000	4000	7800
3,5 meter	3 meter	21-25 fot	7 m	21 000	4600	8800

Avtale 10 år.

Bredde c/c utriggere	Maks båtbredde	Ca. båt lengde	Lengde utriggere	Forhåndsleie	Årlig leie	Total leie pr. år
2,5 meter	2 meter	15-18 fot	6 m	25 000	3300	5800
3 meter	2,5 meter	18-21 fot	6 m	31 500	4000	7150
3,5 meter	3 meter	21-25 fot	7 m	36 500	4600	8250

Plassene: Av praktiske grunner har vi valgt fire forskjellige bredder, mellom 2 og 3,5 meter bredde, målt i senter av utriggerne. Flottørene er bredere enn utriggerne, og derfor vil effektiv bredde på plassen være ca. 20 - 30 cm smalere enn den oppgitte bredden. Større plasser kan tilbys ved forespørsel.

Avtalen:

Prisen for en plass består av to deler, en forhåndsleie og en årlig leie. Forhåndsleien kan enten betales hvert 5. eller hvert 10. år. Dersom alternativet med 5 år velges vil forhåndsleiens restverdi bli nedskrevet med 1/5 årlig og vil være 0 etter 5 år. Dersom alternativet med 10 år velges vil forhåndsleiens restverdi bli nedskrevet med 1/10 hvert år og vil da være 0 etter 10 år. Indeksregulering gjøres samlet hvert 5år, kontrakten vil angi tidspunkt. Det skal ikke utføres noen form for dugnad i forbindelse med utlegging, opptak og vedlikehold av bryggene.

På grunn av isgang må indre del av bryggen tas opp om vinteren. Bryggene vil ligge ute fra 1.mai til første helg etter 15. september.

Ved eventuelle spørsmål, kan vi treffes på telefon.

Vennlig hilsen

Christian (95887285) & Svein Kjetil (92097289)

Kryss av for ønsket alternativ og send svar per mail til:

cbi82@hotmail.com

eller til:

Baskomtibryggen DA
Strømmveien 497
3060 Svelvik

Jeg/ vi ønsker følgende plassalternativ:

Bredde	1år	Forhåndsleie 5 år	Forhåndsleie 10 år
2,0 m			
2,5 m			
3,0 m			
3,5 m			

Ønsker du P-plass, blir det ett tillegg i prisen på Kr. 400 pr. år.
Sett kryss her: __

Navn	
Adresse	
Telefon	
Mail	

Sted/dato:_____

Underskrift:_____



Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	304	28	0	0	Grunneiendom	TOPPEN	Ja	812,2	812,2	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
19.06.1962	Nei	Nei	Nei			Nord: 6603058.99 Øst: 578731.95 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			304/28	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			304/28	0
Annen forretningstype	19.11.2011	19.11.2011			304/28	0
Oppmålingsforretning	10.11.2011	19.11.2011	11/1383		304/29	0
					304/28	0
					304/1	0
					304/1/111	0
Oppmålingsforretning	10.11.2011	19.11.2011	11/1381		304/1/111	0
					304/1/85	0
					304/28	0
					303/4	0
					304/1/96	0
					304/29	0
					304/1	0
Oppmålingsforretning	01.09.2011	19.11.2011	11/893		304/1/87	0
					304/1	0
					304/28	0
					304/57	0
					304/1/96	0

Oppmålingsforretning	01.09.2011	17.11.2011	11/892	304/1/116	0
				304/29	0
				304/1/111	0
				304/1	0
Kartforretning	09.10.2009	22.12.2009	03/1779	304/28	0
				304/1/85	0
				304/1	0
				4/1/1	0
				304/1/113	0
				304/1/34	0
				304/1/14	0
				304/1/45	0
				304/1/33	0
				304/1/82	0
				304/1/58	0
				304/1/111	0
				304/1/48	0
				304/1/36	0
				304/1/96	0
				304/1/89	0
				304/29	0
				304/1/116	0
				304/1/56	0
				304/1/91	0
				304/1/24	0
				304/1/85	0
				303/7	0
				304/1/19	0
				303/3	0
				304/1/46	0
				304/28	0
				304/1/87	0

Skylddeling	19.06.1962	M 37	Avgiver	304/1/66	0
				304/1	-763
			Mottaker	304/28	763

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
163320762	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	53	53

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Birkebeinerbakken	10			Nord: 6603059 Øst: 578731 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3075-BERGER Stemmekrets 13-Svelvik Grunnkrets 1504-Sand Tettsted 2561-Berger SKOLEKRETS 1-Tømmerås Kirkesokn 1-Svelvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	M-Målebrevsnummer: 37	

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
812,2	Nord: 6603058,99013557 Øst: 578731,94999542 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal

kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--



Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	304	28	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	163320762	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	85	53	53

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6603059 Øst: 578732 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		31.03.2006	
EB-Endre bygningsdata	24.03.2021	24.03.2021	
EB-Endre bygningsdata	26.08.2022	26.08.2022	
EB-Endre bygningsdata	02.11.2022	02.11.2022	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	Birkebeinerbakken 10	304	28	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	53	53

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--



Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	304	28	0	0	Birkebeinerbakken 10, 3075 BERGER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Náværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	812.19m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Ja

3301 20250013 Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



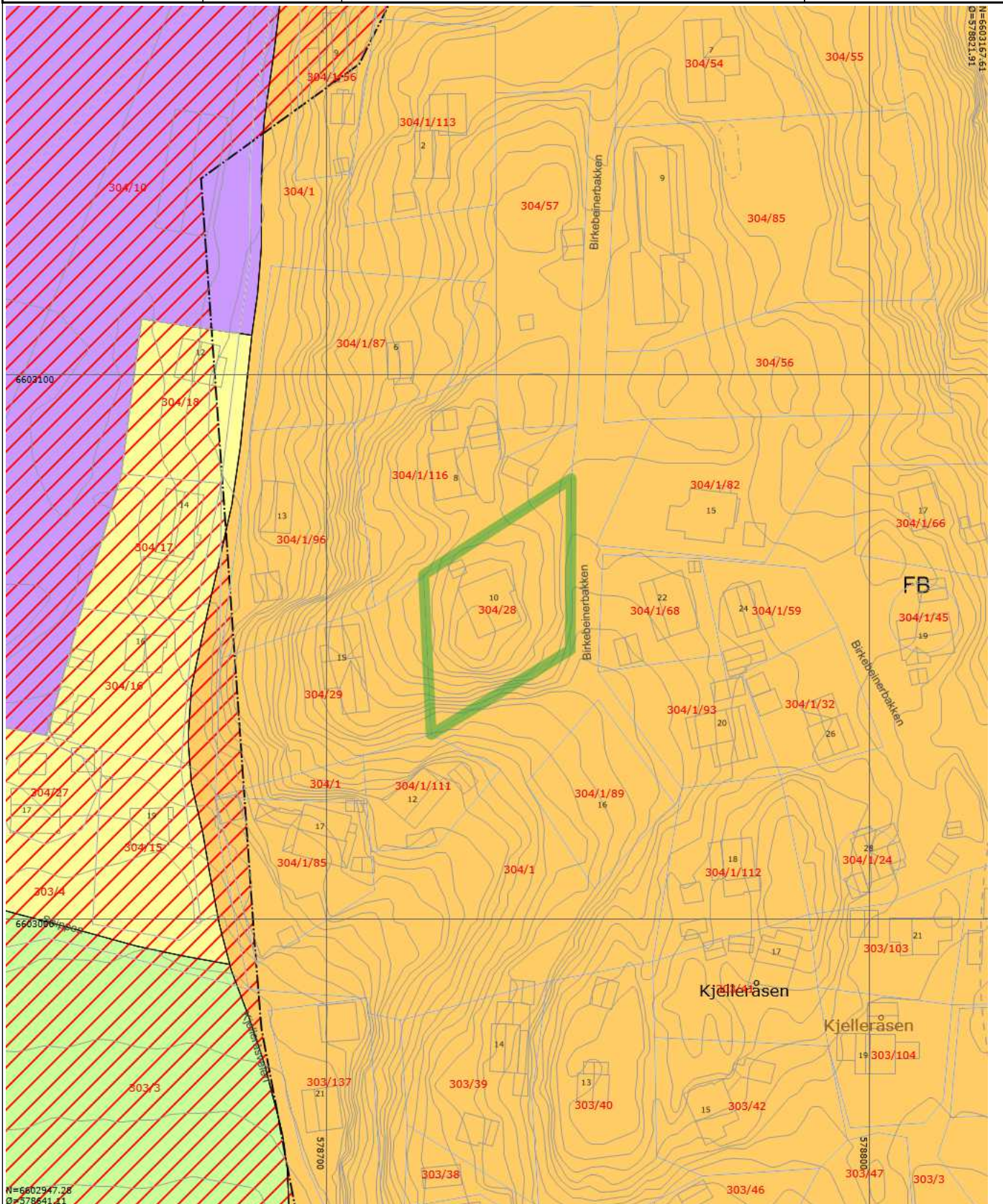
Drammen
kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 304	Bnr: 28	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Birkebeinerbakken 10 3075 BERGER			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	Husnummer
Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve	 Forsenkningskurve
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	 Forbudsgrense sjø
 Grense for arealformål	 Grense for faresoner	 Ras- og skredfare
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Fritidsbebyggelse - Nåværende	 Næringsbebyggelse - Nåværende
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		



Kommunereformen: Endring av gårdsnummer i Svelvik, Nedre Eiker og Drammen

Nye gårdsnumre fra 1. januar 2020

Alle eiendommer i Norge er registrert med et gårds- og bruksnummer (GBNR) i det nasjonale eiendomsregisteret (matrikkelen). Kartverket krever at alle eiendommene i en kommune skal ha et unikt nummer.

I forbindelse med kommunesammenslåingen vil alle gårdsnumrene i Svelvik, Nedre Eiker, og noen gårdsnumre i Drammen, bli endret. Endringene trer i kraft 1.1.2020.

Automatisk oppdatering av offentlige registre

Folkeregisteret, Enhetsregisteret, NAV m.fl. vil få oppdaterte data fra matrikkelen automatisk. Du som eier trenger ikke å gjøre noe.

Eiendommene som overføres fra Nedre Eiker kommune har gårdsnummer:

- 1-50
- Endring: Gårdsnummer 1 – 50 gis et tillegg på + 200 i ny kommune
Eksempel: Gårdsnummer 1 endres til 201.

Eiendommene som overføres fra Svelvik kommune har gårdsnummer:

- 1-40
- Endring: Gårdsnummer 1 – 40 gis et tillegg på + 300 i ny kommune
Eksempel: Gårdsnummer 1 til endres til 301.

Eiendommene som overføres fra Drammen kommune har gårdsnummer:

- 1-85, 101-117
Disse er uendret
- 410 endres til 110
- 413 endres til 113

Virksomheter med egne eiendomsregistre

En del virksomheter i kommunene har informasjon i registre/programmer som ikke er knyttet direkte til matrikkelen og dermed ikke får rettelsene innført automatisk. Det kan for eksempel være et Excel-ark eller et fagsystem. Andre registre får ajourføringer direkte fra matrikkelen et fåtall ganger i løpet av året.

- Forvaltere av slike registre må være oppmerksomme på at en god del av matrikkeldataene vil endres over natten 31.12.2019 til 01.01.2020.
- Nye veinavn og nye adresser er allerede innført i matrikkelen og tatt i bruk.
- Forvaltere av andre analoge registre eller arkiver i papirform møter den samme utfordringen.

Nødvendige tiltak bør iverksettes av den/de som forvalter slik informasjon for å forberede seg på denne situasjonen i god tid før 01.01.2020.

Les mer om kommune- og regionreformene på
<https://www.kartverket.no/kommunereform/>

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.07.2026 13:55

Eiendom 3301-304/28 Toppen

Bruksnavn	Toppen	Etablert dato	19.06.1962	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	812,2 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	3301	Beregnet areal	812,2	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	304	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	28	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Birkebeinerbakken 10	3075 Berger	Sand	Svelvik	Svelvik

Forretninger (9)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.06.1962	Skylddeling	3301-304/1	Avgiver	-763
		3301-304/28	Mottaker	763
09.10.2009	Kartforretning	3301-304/28	Berørt	0
		0711-4/1	Berørt	0
		3005-304/1	Berørt	0
		3301-303/7	Berørt	0
		3301-303/3	Berørt	0
		3301-304/29	Berørt	0
		3301-304/1	Berørt	0
01.09.2011	Oppmålingsforretning	3301-304/28	Berørt	0
		3301-304/29	Berørt	0
		3301-304/57	Berørt	0
		3301-304/1	Berørt	0
10.11.2011	Oppmålingsforretning	3301-304/28	Berørt	0
		3301-303/4	Berørt	0
		3301-304/29	Berørt	0
		3301-304/1	Berørt	0
19.11.2011	Annen forretningstype	3301-304/28	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	3301-304/28	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3301-304/28	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	163320762	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	53/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	53/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	85/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	53/0	53/0

Faktura

Fakturanummer

19

HYTTE OG BYGGSERVICE GRAVDAHL

Christin Borge
Josefinesgate 22d
Birkerbeinerbakken 10
0351 OSLO

Kundenr. 2
Fakturadato 24.04.2023
Leveringsdato 24.04.2023
Deres referanse CB
Vår referanse TWG
Forsinkelsesrente Ved betaling etter forfall beregnes rente etter
forsinkelsesrenteloven

Beskrivelse	Antall Enhet	Enhetspris	Sum
div arbid inne hytte maling grunn maling uke 16	14,00 stk	550,00	7 700,00

Forfallsdato 01.05.2023
KID
Fakturanummer 19
Vennligst angi fakturanummer ved betaling
Bankkonto 9015.17.51120

Ekskl. mva	7 700,00
Mva (0 %)	0,00
Avrunding	0,00

Å betale 7 700,00**Adresse**

HYTTE OG BYGGSERVICE GRAVDAHL
bringch gate 9b
3060 svelvik

Telefon

41239735

Organisasjonsnr.

826 760 222

E-post/nettside

torwillygravdahl@gmail.com



Christine Borge
Josefinesgate 22D
0351 OSLO
Norge

Deres ref:
Leveransesed: Birkebeinerbakken 10, 3060 SVELVIK

Nordisk Varme AS

C/o Steen & Jensen Økonomi AS, Postboks
9518
3038 DRAMMEN, Norge

Foretaksregisteret:
912040925 MVA

Telefon: 32880100
E-post: jan.tore@nordiskvarme.no
Web: www.nordiskvarme.no

FAKTURA

Fakturanr: 108224
Fakturadato: 21.10.2022
Vår ref: Jan Tore Avdal
Kundenr: 31296
Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 04.11.2022
Kontonr: 6401 06 35061
KID: 3147600001082242

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
(NYHET) DAIKIN MOSKUS 3 35 (INNEDEL FTXTP35R/ UTEDEL RXTP35M)	1		17 792,00		25%	17 792,00
BAKKESTATIV 330-400mm GS480	1		850,00		25%	850,00
Sum eks. MVA						18 642,00
25% MVA av 18 642,00						4 660,50
Avrunding						0,50
Beløp å betale NOK						23 303,00

Fordringen er overdratt til Svea Bank AB, Filial i Norge, org.nr 927869187, til eiendom.
Befriende betaling kan kun gjøres til Svea Bank AB, konto 6401.06.35061.
Eventuelle innvendinger mot denne faktura skal gjøres omgående.
Etter forfallsdato påløper purregebyr samt forsinkelsesrente, etter de til enhver tid gjeldende
satser fastsatt i lov eller forskrift.



Christine Borge
Josefinesgate 22D
0351 OSLO
Norge

Nordisk Varme AS

C/o Steen & Jensen Økonomi AS, Postboks
9518
3038 DRAMMEN, Norge

Foretaksregisteret:
912040925 MVA

Telefon: 32880100
E-post: jan.tore@nordiskvarme.no
Web: www.nordiskvarme.no

FAKTURA

Fakturanr: 111464
Fakturadato: 08.05.2025
Vår ref: Jan Tore Avdal
Kundenr: 31296
Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 22.05.2025
Kontonr: 1506 95 69576
KID: 1114644

Deres ref: Sak 7841 - Svelvik service
Leveranssted: Birkebeinerbakken 10, 3060 SVELVIK

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Order 9403						
***Ordreferanse: Sak 7841 - Svelvik service						
VEDLIKEHOLD SERVICE (INNEDEL / UTEDEL) VHS	1	stk	1 680,00		25%	1 680,00
Sum eks. MVA						1 680,00
25% mva av 1 680,00						420,00
Beløp å betale NOK						2 100,00

Faktura

Fakturanummer

12

HYTTE OG BYGGSERVICE GRAVDAHL

Christin Borge
Josefinesgate 22d
Birkerbeinerbakken 10
0351 OSLO

Kundenr. 2
Fakturadato 23.03.2023
Leveringsdato 23.03.2023
Deres referanse CB
Vår referanse TWG
Forsinkelsesrente Ved betaling etter forfall beregnes rente etter
forsinkelsesrenteloven

Beskrivelse	Antall Enhet	Enhetspris	Sum
listing bytte dør diverse. Hytte	25,50 stk	550,00	14 025,00

Forfallsdato 30.03.2023
KID
Fakturanummer 12
Vennligst angi fakturanummer ved betaling
Bankkonto 9015.17.51120

Ekskl. mva	14 025,00
Mva (0 %)	0,00
Avrunding	0,00

Å betale 14 025,00**Adresse**

HYTTE OG BYGGSERVICE GRAVDAHL
bringch gate 9b
3060 svelvik

Telefon

41239735

Organisasjonsnr.

826 760 222

E-post/nettside

torwillygravdahl@gmail.com



Christin Borge
Josefinesgate 22D
0351 OSLO

Leveringsadresse
Birkebeinerbakken 10
3075 BERGER

Faktura

Faktura nr. 37631
Kundenr 18471
Fakturadato 25.11.22
Forfall 05.12.22
Ordre nr. 16892
Levert dato 08.09.22
Saksbehandler Fridtjof Nilsen

FAKTURA GJELDER

Rørleggerarbeider bad

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL				
RØR 40 MM 1M PP HVIT SMARTLINEPIPELIFE	1,0	M	164,80	164,80
BEND 40 MM 45° PP HVIT M/1 NIPPEL SMARTLINE PIPELIFE	1,0	stk	45,60	45,60
BEND 40 MM 88° PP HVIT M/1 NIPPEL SMARTLINE PIPELIFE	4,0	STK	45,60	182,40
DOBBELMUFFE 40 MM PP HVIT SMARTLINE PIPELIFE	2,0	STK	76,00	152,00
SKJØTENIPPEL 40 MM PP HVIT SMARTLINE PIPELIFE	4,0	STK	47,20	188,80
AVLØPSTRAKT 40 MM PP HVIT SMARTLINE PIPELIFE	1,0	STK	140,00	140,00
PUSH-OPEN SERVANTVENTIL KROM ALTERNA 70171	1,0	STK	316,00	316,00
SMARTLINE RETTLØPSVANNLÅS 40 MPP.EKSENTRISK GRÅHVIT.178710	1,0	STK	369,60	369,60
MINIVANNLÅS 40 MM. SMARTLINE PIPELIFE	1,0	STK	788,80	788,80
ALBUE MESS. INNV./UTV.GJ. 1/2"R NS1757	2,0	stk	140,00	280,00
NIPPELMUFFE MESSING 1/2"R NS1757	2,0	stk	84,80	169,60
ANSATSNIPPEL MESSING 1/2"R NS1757	3,0	stk	63,20	189,60
TIPPUNION 15 X 1/2" UTV. FKR AVSINK.FRI FPL 53333-515	2,0	stk	166,40	332,80
FORSTILLINGSKRAN 1/2"X3/4" M/TILB.SL.VENTIL OG DEKKSKIVE	1,0	STK	867,20	867,20
RETTNIPPEL 1/2" X 1/2" ROTH INNV. X UTV. GJENGE NR 17728213.	2,0	STK	372,80	745,60
NIPPEL RETT 1/2"U X 3/4" U GJ.MULTIPEX ROTH NR 17728211.033	2,0	STK	380,80	761,60
ALBUE 1/2" X 10 MM M/AVST. MULTIPEX ROTH NR 17728428.023	3,0	STK	485,60	1 456,80
KULEVENT.AVS.FRI 1/2 M/HEND. MESS. EFFEBI 2411	3,0	stk	332,00	996,00
KLOSETTSTUSS SERRES HVIT	1,0	STK	227,20	227,20
KLOSETTBEND 90° HVITT 3811.0ART. 100551	1,0	STK	235,20	235,20
KLOSETTSTUSS HVIT 110 X 400 V-3815 ART. 101831	1,0	STK	408,00	408,00

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
BOLIGBEREDER SAGA 300 3 KW 1X230V OSO HOTWATER SAGA	1,0	STK	8 576,00	8 576,00
TRYKKSL. 1/2"R X 3/8"RX300MM ALTECH FLEXIBEL TRYKKSLANGE, DN	1,0	STK	361,60	361,60
BEREDERSL. 15 X 15MM L=400MM	2,0	STK	524,80	1 049,60
ORDRETOTALRABATT	-1,0	STK	365,19	-365,19
MILJØAVGIFT/ELEKTR.	1,0	STK	90,00	90,00
MEDGÅTT ARBEID				
RØRLEGGER - TIMO FÄHLOH	8,0	TIM	1 000,00	8 000,00
Rørlegger Knut Thronsen	10,5	tim	1 000,00	10 500,00
Totalt eks. mva				37 229,50
Øreavrunding				0,10
Merverdiavgift 25.0%				9 307,40
Totalt ink. mva				46 537,00

Selger har salgspant i de varenesom er levert inntil kjøpesummen ink. evnt. påløpte renter og omkostninger er fullt ut innfridd.

Betalingsinformasjon

Kundenr 18471
Christin Borge

Faktura nr. 37631
Fakturadato 25.11.22
Forfall 05.12.22

Kontonr 1627 07 32481
KID nr 5000184710376311
Å betale 46537,00



Christin Borge
Josefinesgate 22D
0351 OSLO

Leveringsadresse
Birkebeinerbakken 10
3075 BERGER

Faktura

Faktura nr. 37346
Kundenr 18471
Fakturadato 23.09.22
Forfall 03.10.22
Ordre nr. 16892
Levert dato 08.09.22
Saksbehandler Fridtjof Nilsen

FAKTURA GJELDER

Rørleggerarbeider bad

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Rabatt	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL					
SMARTLINE BEND 40 MM 90° PP M/VEGGFESTE 178450 PIPELIFE	2,0	STK	248,90		497,80
RØR 40 MM 1M PP HVIT SMARTLINEPIPELIFE	2,0	M	165,10		330,20
DOBBELMUFFE 40 PP WAFIX HVIT WAVIN	4,0	STK	82,60		330,40
BEND 40 MM PP WAFIX HVIT 45°WAVIN 1440307	6,0	STK	73,50		441,00
BEND 40 MM PP WAFIX HVIT 88°WAVIN 1440308	1,0	STK	65,20		65,20
OVERGANG 75X50 PP WAFIX HVIT EKSENTRISK WAVIN 1440720	1,0	STK	152,10		152,10
OVERGANG 50X40 PP WAFIX HVIT EKSENTRISK WAVIN 1440710	2,0	STK	95,20		190,40
TERS 50 MM PP WAFIX HVIT WAVIN1441410	2,0	STK	75,70		151,40
RØR PP WAFIX SORT 75X3000 M/MWAVIN NR. 1410218	3,0	M	148,00		444,00
DOBBELMUFFE 75 PP WAFIX SORT NR. 1460220	1,0	STK	101,30		101,30
DOBBELMUFFE 110 PP WAFIX SORTNR. 1460240	3,0	STK	142,70		428,10
BEND 75 X 45° PP WAFIX SORT NR. 1460322	4,0	STK	129,30		517,20
BEND 110 X 45° PP WAFIX SORT NR. 1460342	3,0	STK	182,70		548,10
BEND 110 X 88° PP WAFIX SORT NR. 1460343	1,0	STK	208,70		208,70
GREN 75X50X45° PP WAFIX SORT NR. 1460420	1,0	STK	182,60		182,60
GREN 75X75X45° PP WAFIX SORT NR. 1460423	1,0	STK	184,30		184,30
GREN 110X110X45° PP WAFIX SORTNR. 1460446	1,0	STK	321,60		321,60
OVERG. 110X75 MM PP WAFIX SORTNR. 1460740	1,0	STK	165,50		165,50
UNION ISIFLO 20 NR 100	1,0	STK	651,00		651,00
T-RØR M/3 KPL.ISIFLO 20 NR 125	2,0	STK	1 079,70		2 159,40
T-RØR M/3 KPL.ISIFLO 32 NR 125	1,0	STK	1 822,80		1 822,80
OVG.MUTTER ISIFLO 20 X 1/2"NR 148	2,0	STK	406,50		813,00
OVG.MUTTER ISIFLO 32 X 3/4"NR 149	1,0	STK	487,40		487,40
STØTTEHYLSE ISIFLO 20 NR 180	7,0	STK	108,80		761,60

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Rabatt	Beløp
STØTTEHYLSE ISIFLO 32 NR 180	2,0	STK	127,50		255,00
SLUK K-PLAST 75MM BUNN 3401437PURUS JOTI	1,0	STK	742,40		742,40
KLAMMERBÅND SORT PLASTB. 12MMI RULL A 10 M	1,0	STK	489,10		489,10
SERVANTBAT. METROPOL 110 KROMVINGEGREP M/PUSH OPEN HG-32507	1,0	STK	3 328,00		3 328,00
DUSJTERMOSTAT ECOSTAT 1001 CL13213000, U/ROSETT KROM, NORDI	1,0	STK	1 168,00		1 168,00
DUSJSETT VICTORIA 2.0 3 STRÅLEM50526	1,0	STK	712,00		712,00
ANSATSNIPPEL MESSING 3/4"R NS1757	1,0	STK	69,70		69,70
UNION 15MM TECTITE CLASSIC 45114	2,0	STK	250,20		500,40
UNION 22 X 18 MM TECTITE CLASSIC 45174	1,0	STK	920,60		920,60
TIPPUNION 15MM X 3/8" TECTITECLASSIC 45265	1,0	STK	288,70		288,70
TIPPUNION 18MM X 1/2" TECTITECLASSIC 45286	1,0	STK	397,50		397,50
TIPPUNION 18MM X 3/4" TECTITECLASSIC 45288	1,0	STK	405,10		405,10
REDUKSJON 22 X 18 MM TECTITE CLASSIC 45430	1,0	STK	354,30		354,30
T-RØR 15X15X15MM TECTITE CLASSIC 45666	2,0	STK	361,90		723,80
RØR I RØR MULTIPLEX® 15/25MM TG 2556 KVEIL Å60 METER	20,0	MTR	85,00		1 700,00
RØR I RØR MULTIPLEX® 18/28MM TG2556 KVEIL Å60 METER	12,0	M	130,20		1 562,40
ENDETETNING 25/20 MM 1033962 WIRSBO WITAPEX	2,0	STK	152,00		304,00
FORDELERFESTE 22MM ROTH UNIVERSAL, FOR PUSH OG EUROKONUS	1,0	STK	757,20		757,20
STØTTEHYLSE 15X 2,5MM MULTIPLEXROTH NR 17047194.015	10,0	STK	25,00		250,00
ALBUE 22MM IS M/UTVENDIG NIP ROTH	1,0	STK	375,10		375,10
FORDELERRØR IS 1 X 18MM ROTH	2,0	STK	698,10		1 396,20
FORDELERRØR IS 2 X 15MM ROTH	1,0	STK	1 098,60		1 098,60
FORDELERRØR IS 3 X 15MM ROTH	2,0	STK	1 539,40		3 078,80
FORDELERRØR IS 2 X 18MM ROTH	1,0	STK	1 159,50		1 159,50
ALBUE 22 X 18 MM IS 17047144.272 ROTH	2,0	STK	301,70		603,40
QUICKBOX 15 MM IS F/PLATEVEGGVEGGBOKS, ROTH	6,0	STK	370,46		2 222,76
QUICKBOX 18 MM IS F/PLATEVEGGVEGGBOKS, ROTH	4,0	STK	444,75		1 779,00
KULEVENT.AVS.FRI 3/4 M/HEND.MESS. EFFEBI 2411	1,0	STK	468,20		468,20
GULVKLOSETT GLOW PB RIMFREE 3836401301 650/355/860	1,0	STK	5 232,00		5 232,00
KLOSETTSETE GLOW PB SC/QR 9157001301.00	1,0	STK	1 352,00		1 352,00
Dusjvegg LINC Angel, Clear, Po	1,0	STK	7 192,00	25,00%	5 394,00
Dusjoppbevaring PILE, Polished	1,0	STK	2 728,00		2 728,00

MEDGÅTT ARBEID

Rørlegger Knut Thorsen	32,5	tim	1 000,00		32 500,00
Totalt eks. mva					86 271,00
Øreavrunding					0,20
Merverdiavgift 25.0%					21 567,80



Faktura nr. 37346
Fakturadato 23.09.22
Kundenr 18471
Christin Borge

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Rabatt	Beløp
Totalt ink. mva					107 839,00

Selger har salgspant i de varenesom er levert inntil kjøpesummen ink. evt. påløpte renter og omkostninger er fullt ut innfridd.

Betalingsinformasjon

Kundenr 18471	Faktura nr. 37346	Kontonr 1627 07 32481
Christin Borge	Fakturadato 23.09.22	KID nr 5000184710373466
	Forfall 03.10.22	Å betale 107839,00



Christin Borge
Josefinesgate 22D
0351 OSLO

Leveringsadresse
Birkebeinerbakken 10
3075 BERGER

Faktura

Faktura nr. 37631
Kundenr 18471
Fakturadato 25.11.22
Forfall 05.12.22
Ordre nr. 16892
Levert dato 08.09.22
Saksbehandler Fridtjof Nilsen

FAKTURA GJELDER

Rørleggerarbeider bad

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL				
RØR 40 MM 1M PP HVIT SMARTLINEPIPELIFE	1,0	M	164,80	164,80
BEND 40 MM 45° PP HVIT M/1 NIPPEL SMARTLINE PIPELIFE	1,0	stk	45,60	45,60
BEND 40 MM 88° PP HVIT M/1 NIPPEL SMARTLINE PIPELIFE	4,0	STK	45,60	182,40
DOBBELMUFFE 40 MM PP HVIT SMARTLINE PIPELIFE	2,0	STK	76,00	152,00
SKJØTENIPPEL 40 MM PP HVIT SMARTLINE PIPELIFE	4,0	STK	47,20	188,80
AVLØPSTRAKT 40 MM PP HVIT SMARTLINE PIPELIFE	1,0	STK	140,00	140,00
PUSH-OPEN SERVANTVENTIL KROM ALTERNA 70171	1,0	STK	316,00	316,00
SMARTLINE RETTLØPSVANNLÅS 40 MPP.EKSENTRISK GRÅHVIT.178710	1,0	STK	369,60	369,60
MINIVANNLÅS 40 MM. SMARTLINE PIPELIFE	1,0	STK	788,80	788,80
ALBUE MESS. INNV./UTV.GJ. 1/2" RINS1757	2,0	stk	140,00	280,00
NIPPELMUFFE MESSING 1/2" RINS1757	2,0	stk	84,80	169,60
ANSATSNIPPEL MESSING 1/2" RINS1757	3,0	stk	63,20	189,60
TIPPUNION 15 X 1/2" UTV. FKR AVSINK.FRI FPL 53333-515	2,0	stk	166,40	332,80
FORSTILLINGSKRAN 1/2"X3/4" M/TILB.SL.VENTIL OG DEKKSKIVE	1,0	STK	867,20	867,20
RETTNIPPEL 1/2" X 1/2" ROTH INNV. X UTV. GJENGE NR 17728213.	2,0	STK	372,80	745,60
NIPPEL RETT 1/2"U X 3/4" U GJ.MULTIPEX ROTH NR 17728211.033	2,0	STK	380,80	761,60
ALBUE 1/2" X 10 MM M/AVST. MULTIPEX ROTH NR 17728428.023	3,0	STK	485,60	1 456,80
KULEVENT.AVS.FRI 1/2 M/HEND. MESS. EFFEBI 2411	3,0	stk	332,00	996,00
KLOSETTSTUSS SERRES HVIT	1,0	STK	227,20	227,20
KLOSETTBEND 90° HVITT 3811.0ART. 100551	1,0	STK	235,20	235,20
KLOSETTSTUSS HVIT 110 X 400 V-3815 ART. 101831	1,0	STK	408,00	408,00

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
BOLIGBEREDER SAGA 300 3 KW 1X230V OSO HOTWATER SAGA	1,0	STK	8 576,00	8 576,00
TRYKKSL. 1/2"R X 3/8"RX300MM ALTECH FLEXIBEL TRYKKSLANGE, DN	1,0	STK	361,60	361,60
BEREDERSL. 15 X 15MM L=400MM	2,0	STK	524,80	1 049,60
ORDRETOTALRABATT	-1,0	STK	365,19	-365,19
MILJØAVGIFT/ELEKTR.	1,0	STK	90,00	90,00

MEDGÅTT ARBEID

RØRLEGGER - TIMO FÄHLOH	8,0	TIM	1 000,00	8 000,00
Rørlegger Knut Thronsen	10,5	tim	1 000,00	10 500,00
Totalt eks. mva				37 229,50
Øreavrunding				0,10
Merverdiavgift 25.0%				9 307,40
Totalt ink. mva				46 537,00

Selger har salgspant i de varenesom er levert inntil kjøpesummen ink. evt. påløpte renter og omkostninger er fullt ut innfridd.

Betalingsinformasjon			
Kundenr 18471	Faktura nr. 37631	Kontonr 1627 07 32481	
Christin Borge	Fakturadato 25.11.22	KID nr 5000184710376311	
	Forfall 05.12.22	Å betale 46537,00	



T/B El. Installasjon as

Christin Borge

Josefines gate 22D
0351 OSLO
Norge

T/B El Installasjon AS

Strandgaten 31,
3060 Svelvik, Norge

Foretaksregisteret:
NO 920162835 MVA

Telefon: 95042633
E-post: post@tbelinstallasjon.no
Web:

FAKTURA

Fakturanr: 10439
Fakturadato: 19.04.2024
Vår ref: Morten Thomassen
Kundenr: 10101
Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 03.05.2024
Kontonr: 1503 99 64934
KID: 10101104395

10414 Christin Borge 10414

Deres ref: P25581
Leveransested: Birkebeinerbakken 10, 3075 BERGER

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
ELinn ordrenummer 10414						
Montere belysning på badet, Soverom og i gangen.						
Rette opp i ledninger til utelampen på verandaen.						
Timer Elektromontør	7,5	stk	850,00		25%	6 375,00
Dokumentasjon	1	stk	400,00		25%	400,00
Svelvik service bil utenfor sentrum.	2	stk	300,00		25%	600,00
TRIO PN 3G1,5 ANTI-TWIN 100M	4,5	stk	69,15		25%	311,18
TRIO PN 3G2,5 ANTI-TWIN 100M	3	stk	80,25		25%	240,75
PR 500V 2X1,5 ER/1,5MM² DRAKA	15	stk	45,66		25%	684,90
Påvegglokk 1 hull tett PH Farg e: Hvit	1	stk	32,46		25%	32,46
KOBLINGSBOKS 76 PH, IP20	1	stk	105,96		25%	105,96
Vridimmer EW ph 1-2pol 300VA B T passer med Elko P	2	stk	857,36		25%	1 714,72
Dimmer LED 300VA 1-2 pol Bluet ooth MESH	1	stk	827,81		25%	827,81
BRYTER RS16/2 I PH. ELKO	1	stk	131,99		25%	131,99
KOMB.PLATE L573 3 HULL PH.ELKO	1	stk	123,14		25%	123,14
STIKK RS1090PT PH. ELKO	1	stk	108,24		25%	108,24
RING 30CM 15W HVIT 1500LM DIMB AR, VALG 2,7K 3K	1	stk	1 294,52		25%	1 294,52
Sum eks. MVA						12 950,67
25% mva av 12 950,67						3 237,67
Beløp å betale NOK						16 188,34



T/B El. Installasjon as

Christin Borge

Josefines gate 22D
0351 OSLO
Norge

10414 Christin Borge 10414

Deres ref: P25581
Leveranssted: Birkebeinerbakken 10, 3075 BERGER

T/B El Installasjon AS

Strandgaten 31,
3060 Svelvik, Norge

Foretaksregisteret:
NO 920162835 MVA

Telefon: 95042633
E-post: post@tbelinstallasjon.no
Web:

FAKTURA

Fakturanr: 10439
Fakturadato: 19.04.2024
Vår ref: Morten Thomassen
Kundenr: 10101
Side: 2

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 03.05.2024
Kontonr: 1503 99 64934
KID: 10101104395

BESKRIVELSE

ANT.

ENHET

ENH.PRIS

RAB.

MVA

BELØP



T/B El. Installasjon as

Christin Borge

Josefines gate 22D
0351 OSLO
Norge

T/B El Installasjon AS

Strandgaten 31,
3060 Svelvik, Norge

Foretaksregisteret:
NO 920162835 MVA

Telefon: 95042633
E-post: post@tbelinstallasjon.no

Web:

FAKTURA

Fakturanr: 10336
Fakturadato: 28.06.2023
Vår ref: Morten Thomassen
Kundenr: 10101
Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 12.07.2023
Kontonr: 1503 99 64934
KID: 10101103363

10321 Christin Borge 10321

Deres ref: P66648
Leveransested: Birkebeinerbakken 10, 3075 BERGER

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
ELinn ordrenummer 10321						
Viderefakturerering av arbeid som BRO Elektro AS						
har utført i Birkebeinerbakken 18 3075 Berger.						
Omlegging av kabel rundt terrassedør og vindu i						
stue. Montert ny bryter ved dør, lagt opp til						
stikkontakter på soverom. Lagt opp kabel på						
soverom, montert 2 stk. ekstra stikkontakter, trukket						
inn i sikringsskap.						
Timer Elektromontør	4	stk	850,00		25%	3 400,00
Dokumentasjon	1	stk	400,00		25%	400,00
Svelvik service bil utenfor sentrum.	2	stk	300,00		25%	600,00
PR 2X1,5/1,5 TREKK&KAPP 100M W WESSEL	7	stk	63,28		25%	442,96
PR 2X2,5/2,5 TREKK&KAPP 50M W WESSEL	21	stk	94,88		25%	1 992,48
MULTI PN 3G2,5MM2 S100 T&K TR EKK&KAPP A	4	stk	58,71		25%	234,84
100M @P						
MAGASINKLAMMER MTP-O-16 CASTOR	100	stk	4,33		25%	433,00
BRYTER RS16/2P PH. ELKO	1	stk	186,21		25%	186,21
STIKK RS1050PT PH ELKO 6238 I P40 U/JORD	2	stk	156,81		25%	313,62
M/BARNEV						
STIKK RS1090PT PH. ELKO	4	stk	154,27		25%	617,08
PLASTSTRØMPE 2MM G/G 100M	3	stk	7,01		25%	21,03
Sum eks. MVA						8 641,22
25% mva av 8 641,22						2 160,31

Beløp å betale NOK

10 801,53



T/B El. Installasjon as

Christin Borge

Josefines gate 22D
0351 OSLO
Norge

10321 Christin Borge 10321

Deres ref: P66648
Leveranssted: Birkebeinerbakken 10, 3075 BERGER

T/B El Installasjon AS

Strandgaten 31,
3060 Svelvik, Norge

Foretaksregisteret:
NO 920162835 MVA

Telefon: 95042633
E-post: post@tbelinstallasjon.no
Web:

FAKTURA

Fakturanr: 10336
Fakturadato: 28.06.2023
Vår ref: Morten Thomassen
Kundenr: 10101
Side: 2

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 12.07.2023
Kontonr: 1503 99 64934
KID: 10101103363

BESKRIVELSE

ANT.

ENHET

ENH.PRIS

RAB.

MVA

BELØP

*Dpl. 6/6-62 av
 Leier. i Høien og Strømm
 m/f. 51-*

Dagbok nr. 2094 ddt. 25/6-62
 Holmestrand Sørenskriverembets.

Kfr.

By g s e l s k o n t r a k t .

Mellem Maren Bøhmer og Tor Lauritzen er inngått sådan kontrakt:

1. Maren Bøhmer bortleier til Tor Lauritzen og etterkommere en parsell av sin eiendom "Høien søndre", gnr. 4, bnr. 1 i Strømm.
 Parsellen som er gitt navnet "Toppen", er nærmere beskrevet i målebrev av 18/5-62.
2. Leietiden er 40 år regnet fra 1/1-57 med rett til fornyelse ved leietidens utløp på betingelser man da blir enige om.
3. Den årlige leie er kr. 125.- som forskuddsvis og ukrevet forfaller til betaling hver 2. januar.
 Som sikkerhet for riktig betaling av grunnleie forbeholdes 1. pr. pant i de på parsellen til enhver tid stående bygninger eller i tilfelle brann i disses forsikringssum.
4. Ved ev. salg har grunneieren forkjøpsrett til de på parsellen stående bygninger.
5. På parsellen kan uten grunneierens samtykke ikke oppføres mer enn 1 hyttebygning, og denne kan ikke uten grunneierens samtykke benyttes til fast beboelse (helårsbolig).
6. Såfremt leieren ønsker å gjærde inn parsellen, er omkostningene hermed grunneieren uvedkommende.
7. Leieren kan ikke uten grunneierens samtykke drive kafé, pensjonat eller lignende virksomhet, eller annen virksomhet til gene eller ulempe for nabolaget.
8. Leieren har rett til adkomstvei fra Riksveien frem til parsellen mot å delta i vedlikeholdet av veien.
9. Leieren har rett til badning og båtfeste på grunneierens eiendom mot Drammensfjorden.
10. Leieren betaler alle omkostninger i forbindelse med denne kontrakts opprettelse, stempling og tinglysning.

Høien i Strømm, 1. juni 1962.

Som leier:

Tor Lauritzen.
 (sign.)

Som grunneier:

Maren Bøhmer.
 (sign.)

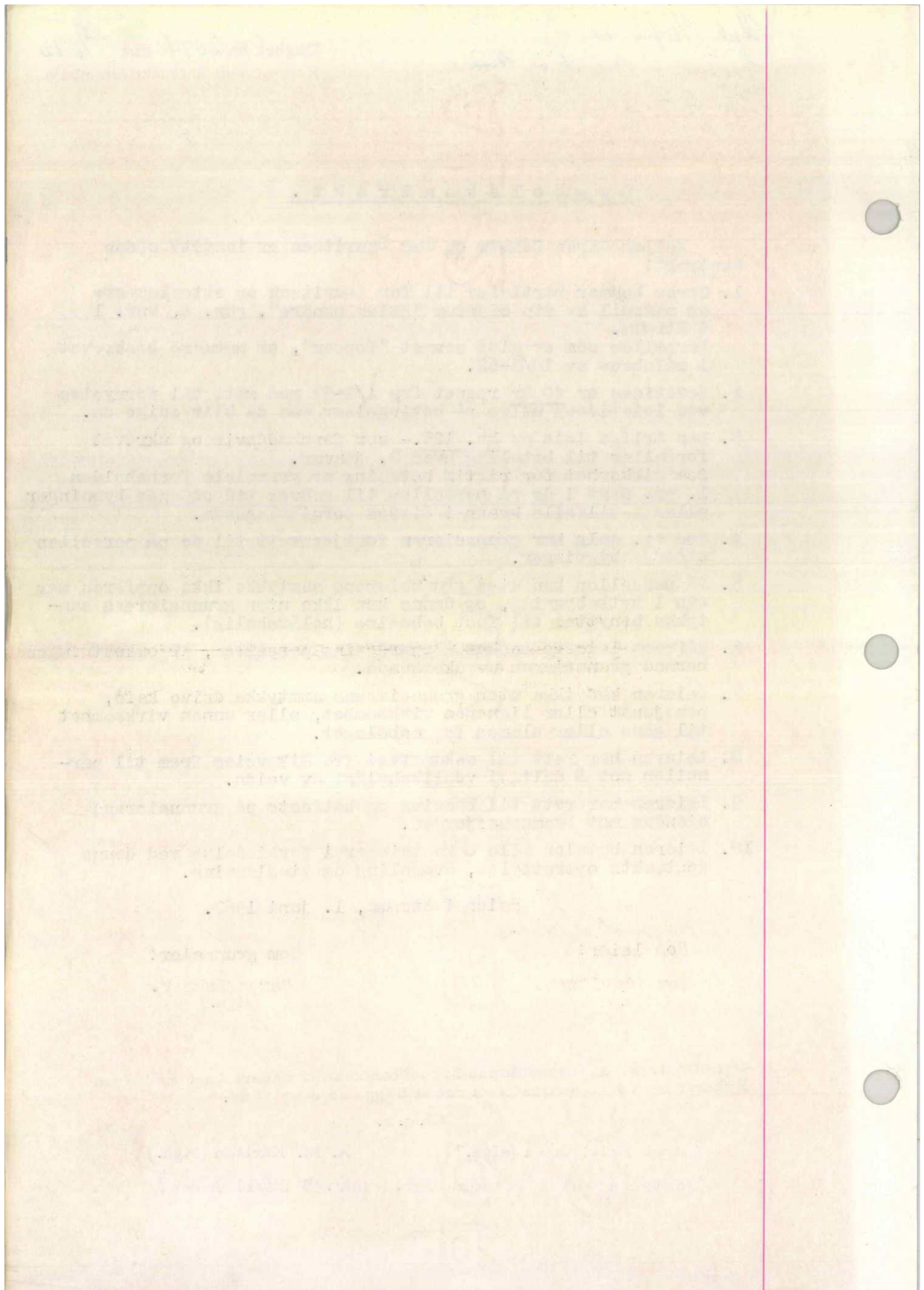
Det attesteres at foranstående Bygselkontrakt er undertegnet av Maren Bøhmer og Tor Lauritzen, samt at begge er over 21 år.

D. u. s.

Astrid Kristiansen (sign.)

A. M. Karlsen (sign.)

(Tomten er utskilt som: Gnr.4 bnr.28 skyld 1 øre)



Dagbok nr. 1996 dbf. 19/6-62
Holmestrand Sørenskriverembete.

Prt.koll I side 53
J. nr. Mb.I s. 25
L. nr. 37

Strømm

..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Høien søndre (eiend. navn), gr. nr. 4 br. nr. 1

Parsellen er gitt br. nr. 28 (fylles ut av tinglysningssdommeren)

Parsellen er også betegnet gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

Ar 19 61 den 18.mai ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av "Høien søndre", g.nr.4 br.nr.1 i Strømm. Parsellen skal utskilles til hyttetomt for Thor Lauritzen.

Forretningen er forlangt av fru Maren Böhmer v/lensmann Ulleberg

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av kommunetekniker Knut Reindal på vegne av oppmålingssjef Nygård

i nærvær av kartvitne Johan Ramshus og Trygve Blikom.

Se. 20.-

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Rekvirenten fru Maren Bøhmer v/lensmann Ulleberg og
kjøperen Thor Lauritzen v/Per Thue.
Hovedbølet var eneste nabo.

Grensebeskrivelse:

Parsellen er begrenset av 4 rette linjer med hjørnene
A - B - C og D, se kartet neste side.

Samtlige hjørner er avmerket i marken med borehull i
fjell.

Sidelengdene er:

A - B = 26,65 m, B - C = 28,79 m, C - D = 31,33 m og
D - A = 26,51 m.

Parsellens areal = 763 kvm.

¹⁾ Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til o. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

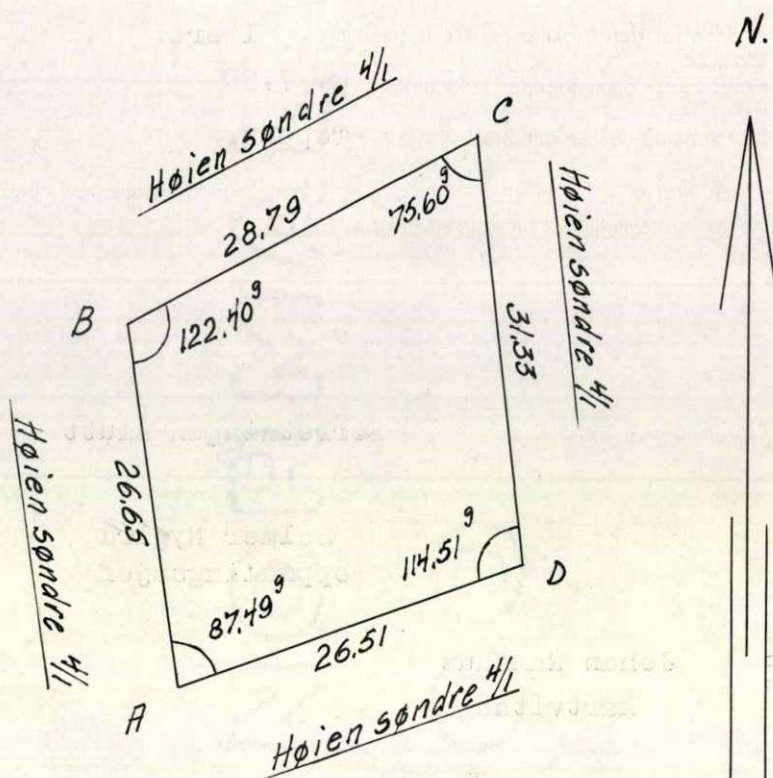
For inntegning eller innliming av kart.

K A R T

over parsellen "Tøppen" av g.nr.4 br.nr.1
i Strømm.

Målestokk = 1:500. Alle mål i meter.

Parsellens areal = 763 kvm.
=====



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til **hyttetomt**

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til²⁾ **1 øre**

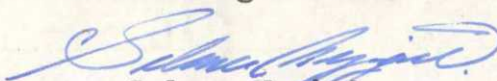
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **m. 7,90**

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet **Toppen**

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

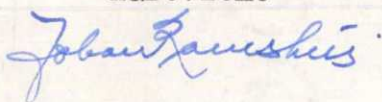
Påtegninger: ³⁾

Forretningen slutt

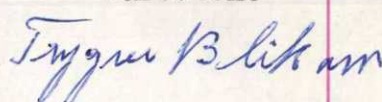


Selmer Nygård
oppmålingssjef

Johan Ramshus
kartvitne



Trygve Blikom
kartvitne



Holmestrand sorenskriverembete

Tore Luidahl
kst.

¹⁾ Hvis den utskilte del er større enn 2 dekar og parsellen ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningssdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst o. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelselser og ajourføringer.



DRAMMEN
KOMMUNE

Viktig informasjon om matrikkelrapporten

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom: arealrapport, oppmålingsforretninger, eierforhold, adresseinformasjon og bygningsinformasjon.

Viktig om kulturminneregistrering

Det er viktig å merke seg at kulturminneregistrering kan mangle: Drammen kommune har en lokal kulturminneregistrering som ikke er registrert i matrikkelen. Du kan sjekke om din eiendom er berørt av denne, ved å:

1. Gå inn på kommunens [kartsider](#), søk på aktuell eiendom, velg karttype «Temakart lokale kulturminner».
2. Eller bestille kulturminnerapporten, som er en automatisk analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for Drammen.

Viktig å vite om eiendommens areal

Eiendommens areal er beregnet areal fra eiendomskartet, og beregnes ut fra grensene slik de er registrert i per dags dato. Nøyaktighet på eiendomsgrenser varierer med målemetode. Gamle eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal. Feil i tidligere beregninger kan gi utslag på arealet. Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på om arealet stemmer

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

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

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

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

Kulturminnerapporten inneholder både nasjonale og lokale kulturminneregistreringer

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

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

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



Drammen
kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET

Kommune

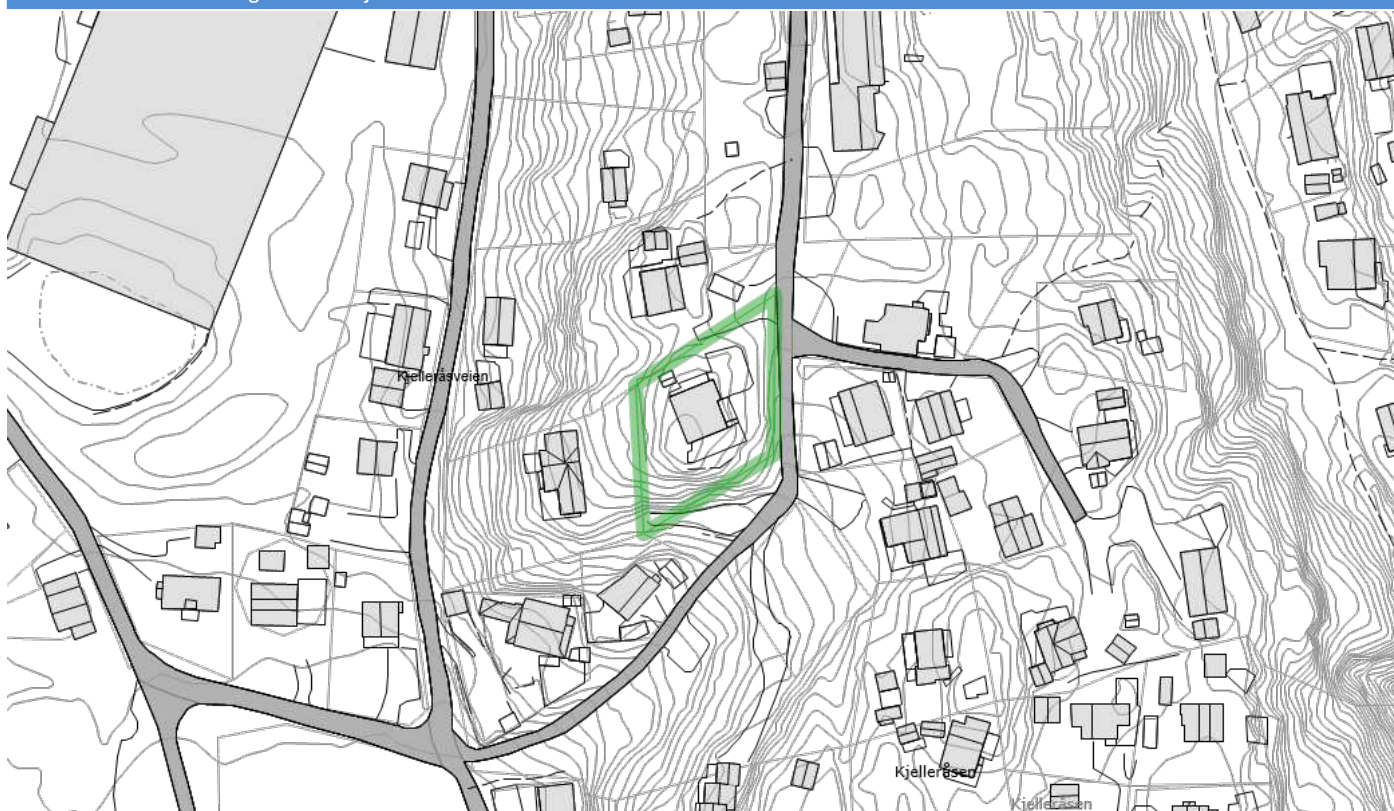
Gnr Bnr Fnr Snr

3301 - Drammen kommune

304 28 0 0

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (0)



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Ikke fredet

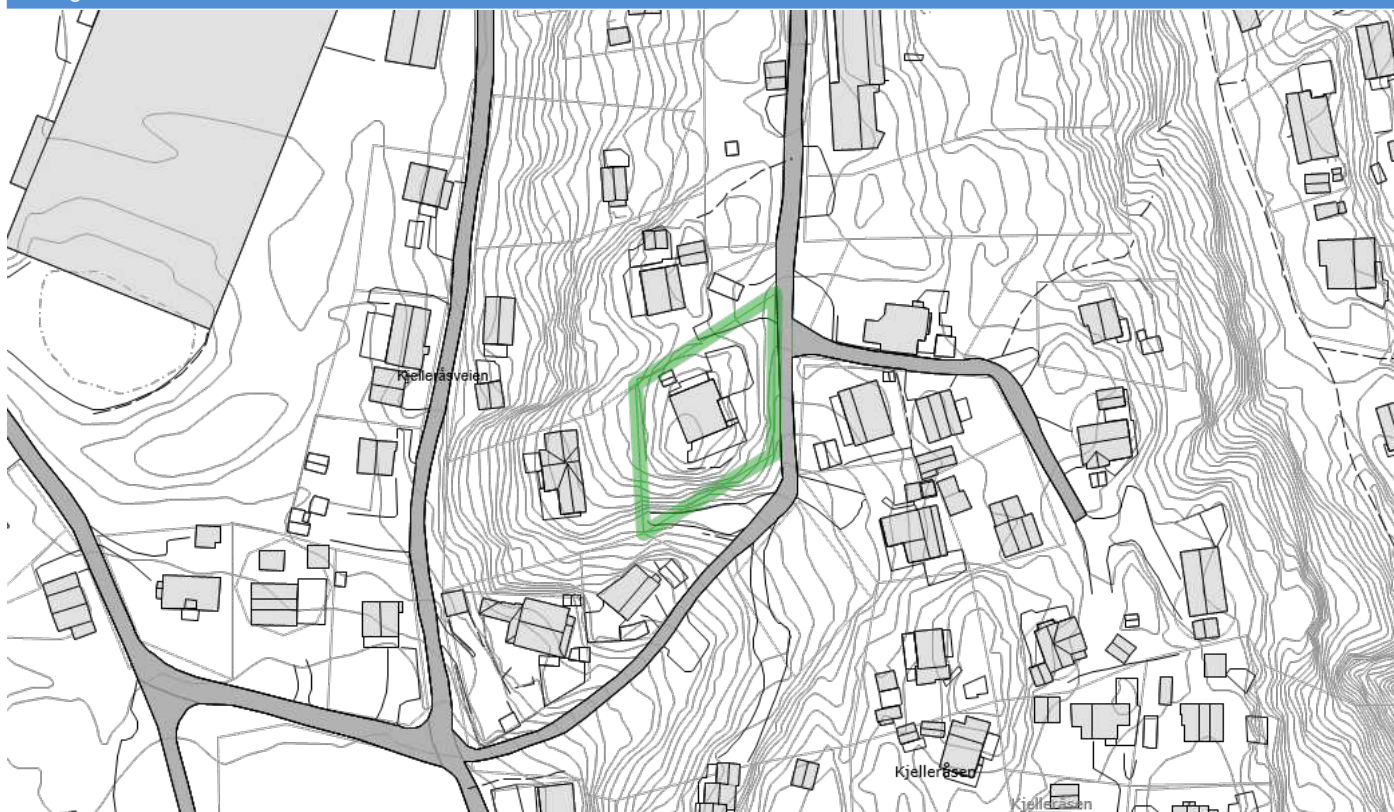
Kulturmiljøer

Enkeltminner - Verneverdig

Brannsmitteområder

Enkeltminner - Listeført

Verneverdige tette trehusmiljøer



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet

Middels bevaringsverdi - klasse C

Kulturmiljø - Svært høy verneverdi

Sammensatt kulturmiljø

Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)

Båndleggingsone fra kulturminneplan
Nedre Eiker

Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Undersøkes

Kulturmiljø - Høy verneverdi

Bevaring kulturmiljø (svært høy
verneverdi)

Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært
høy verneverdi)

Høy bevaringsverdi - klasse B

Uten vernestatus for enkeltobjekt

Enhetlig kulturmiljø

Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)

Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy
verneverdi)

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	304	28	0	0	1	812.19m ²

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Hytter, sommerhus ol fritidsbygning	1	89.65m ²

Arealplaner

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Fritidsbebyggelse	Nåværende	812.19m ²



Drammen
kommune

Kulturminner - lokal verneiste

MATRIKKELENHET

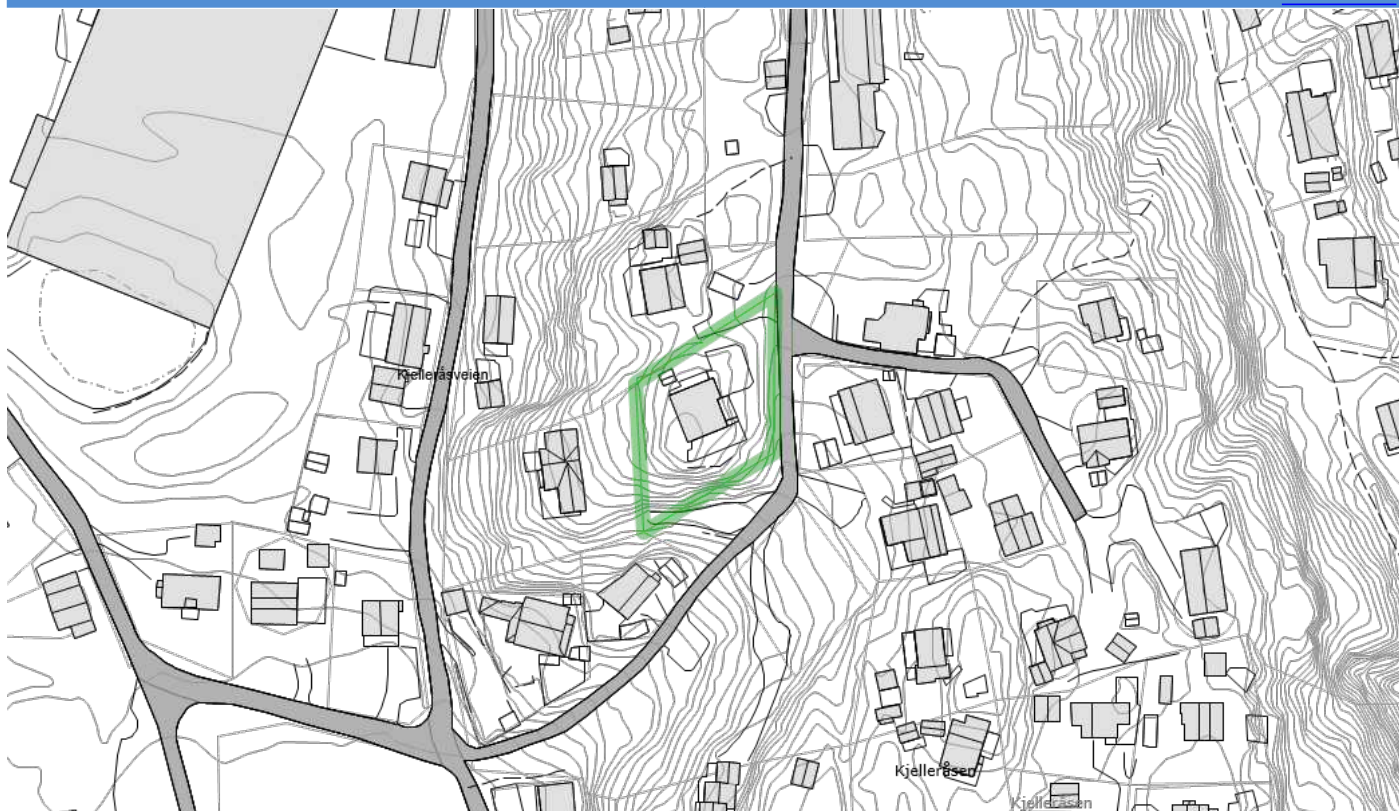
Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

3301 - Drammen kommune

304 28 0 0

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	304	28	0	0	1	812.19m ²

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Hytter, sommerhus ol fritidsbygning	1	89.65m ²

Arealplaner

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Fritidsbebyggelse	Nåværende	812.19m ²

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 18.06.2025

Et godt sted å leve

Oppdatert i tråd med vedtak i kommunestyret 18.06.2025

Innhold

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

DEL I GENERELLE BESTEMMELSER

1 PLANENS HENSIKT

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

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

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

2 FORHOLDET TIL VEDTATTE AREALPLANER

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

2.1.1 Følgende kommunedelplaner gjelder i Drammen:

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

2.1.2 Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan.

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

2.2 Unntak

2.2.1 Kommunedelplan for Drammen sentrum:

Kommuneplanen overstyrrer Kommunedelplan for Drammen sentrum for følgende bestemmelser:

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

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

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

- 2.3.2 Reguleringsplaner vedtatt med hjemmel i eldre plan- og bygningslover, gjelder så langt tiltaket ikke er i strid med følgende forhold i kommuneplanens arealdel:
- Arealformål blågrønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF) i kommuneplanens arealplankart overstyrer annet arealformål i reguleringsplaners arealplankart. Det samme gjelder byggegrenser mot sjø og vassdrag i kart og bestemmelser.
 - Kommuneplanens bestemmelse punkt 13.1.3 om høyde og om utnytting punkt 13.1.4 overstyrer reguleringsplaner der disse bestemmelser er i motstrid med reguleringsplanens bestemmelser.
- 2.3.3 Ved motstrid om oppbygging av samferdselsanlegg skal vei- og gatenormen gå foran områderegulering for Mjøndalen sentrum med tilhørende arkitektonisk veileder.
- 2.3.4 Ved motstrid gjelder områderegulering for Berger (vedtatt 13.05.2025) foran arealdelen.

3 PLANKRAV

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

- 3.1.1 I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres tiltak etter pbl. § 20-1, bokstav a, d, g, k, l, og m før området inngår i reguleringsplan. Dette gjelder også innenfor hensynssone H570.1 samt for alle objekter eldre enn 1950 innenfor avgrensningen for Kommunedelplan for Drammen sentrum, jf. punkt 18.16

3.2 Krav til samlet områdereguleringsplan

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

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

- 3.3.1 For å kunne unntas plankravet må tiltaket være innenfor områder avsatt til byggeformål, være i tråd med kommuneplanens bestemmelser, og ikke gjelde oppføring av ny fritidsbebyggelse eller opprettelse av grunneiendom/festeeiendom til fritidsformål. Tiltaket kan heller ikke være et ledd i et større utbyggingsprosjekt. Under disse forutsetningene er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan:
- a. Mindre tiltak som er unntatt søknadsplikt etter § 20-5, jf. SAK10 § 4-1, med unntak av pbl § 20-1 bokstav m.
 - b. Tiltak etter SAK10 § 3-1 punkt a-d som tiltakshaver kan stå for selv.
 - c. Navigasjonsinnretninger i sjø
 - d. Tiltak (jf pbl §20-1) knyttet til drift og vedlikehold av nåværende jernbaneanlegg
 - e. Tiltaket er omfattet av pbl. § 20-1 bokstav a, d og g, forutsatt at tiltaket ligger i areal avsatt til boligformål og:
 - eiendommen ikke overstiger 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt). Innenfor felt B1 tillates 4 boenheter ved etablering av korsdelt firemannsbolig med småhuskarakter.
 - samlet BRA ikke overstiger 500 m²
 - samlet tomteareal ikke overstiger 1800 m²
 - f. Opprettelse av ny grunneiendom kan foregå med inntil 3 boenheter forutsatt at:
 - eiendommen ligger i areal avsatt til boligformål
 - avgivereiendommen ikke overstiger 1800 m²
 - For felt B2 gjelder særskilte retningslinjer under punkt 13.1.2
 - g. Opprettelse av ny grunneiendom eller festegrunn hvor eiendommen allerede er ferdig utbygd og som ikke er et ledd i en fortettingsprosess
 - h. Arealoverføring innenfor samme arealformål
 - i. Innløsning av festeeiendom, jf. tomtefesteloven §32.

- j. Infill-prosjekt i areal avsatt til sentrumsformål, forutsatt at den eksisterende eiendommen ikke overskrider 700m²

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

3.3.3 Tiltak innenfor felt KBA2 og KBA4

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

Retningslinjer

Det kan vurderes unntak fra plankrav for tiltak som berører kulturminner og kulturmiljøer jf. punkt 3.1.1 dersom tiltaket er for å verne og/eller tilbakeføre kulturminner og kulturmiljøer.

Det kan vurderes unntak fra plankrav for etablering av korsdelt firemannsbolig med småhuskarakter der tiltaket vurderes å være i tråd med punkt 3.3.1 og 12.2.4 (tilpasning til områdekarakter).

4 REKKEFØLGEKRAV

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

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

4.1.1 Sosial infrastruktur

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

4.1.2 Blågrønn infrastruktur

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

4.1.3 Teknisk infrastruktur

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

4.2 Rekkefølgekrav til spesifikke områder

- 4.2.1 Før tiltak på uregulerte områder for næringsbebyggelse og kombinert bebyggelses- og anleggsformål, anlegg og kommunalteknisk virksomhet, tilknyttet E134 på strekningen fra Nedre Eiker bru til planlagt kryss med Strykåsen tillates tatt i bruk, må atkomst til overordnet veisystem, herunder nytt kryss med E134, være ferdigstilt.
- 4.2.2 Før utbygging av nye boliger i B3-områdene på Åsen kan igangsettes, skal ny hovedatkomst Åsen, vist med rød strek fra Solløs til krysset Orkidehøgda/Hagatjern veien, være sikret opparbeidelse i samsvar med reguleringsplan for veistrekningen. Utbygging av veistrekningen kan skje trinnvis.
- 4.2.3 Utbygging mellom Tørkop og Rundtom som fører til økt biltrafikk på fv. 319 kan ikke igangsettes før ny fv. 319 Tørkop – Eik er etablert og eksisterende Svelvikveien mellom Solumstrand og Rundtom er oppgradert i tråd med kommunedelplanen vedtatt 21.06.2016. En begrenset utbygging kan likevel tillates under følgende forutsetninger:
 - a. Det foreligger en helhetlig mobilitetsplan for strekningen Solumstrand – Rundtom. Mobilitetsplanen skal foreslå tiltak for gående, syklende og kollektivtrafikk.
 - b. Det stilles krav til gjennomføring av tiltak fra mobilitetsplanen før det gis tillatelse til utbygging. Tiltakene skal sikre en fullverdig sammenhengende, trafikk sikker og attraktiv løsning for gående og

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

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

- 4.2.4 På Konnerud og i Skoger nord for Vestbygda skole tillates ikke utbygd mer enn 20 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt) per år før ny vegadkomst til Konnerud er etablert. Kvoten fordeles med 50% på fortetting og 50% på feltutbygging. Dersom kvoten et år ikke fylles opp for fortetting eller feltutbygging, kan ledig andel av kvoten overføres til den andre kategorien ved årsskiftet. Arealer regulert i Områderegulering for Konnerud sentrum, vedtatt 26.05.2020, er unntatt fra kvoten jf. bestemmelsesområde 19.4 #4
- 4.2.5 For del av Konnerud, vest for Skalstadkrysset, tillates det ikke oppføring av ny boenhet før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. bestemmelsesområde 19.5 #5

Retningslinjer

Til punkt 4.2.4.

Fortetting og feltutbygging:

Fortetting – 10 boenheter pr. år

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

Feltutbygging – 10 boenheter pr. år

Feltutbygging er nye utbyggingsprosjekter i tråd med vedtatt detaljregulering

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

5 UTBYGGINGSAVTALER

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

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

6 SAMFUNNSSIKKERHET OG KLIMATILPASNING

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

- 6.1.1 Ved regulering skal bebyggelse og anlegg sikres mot naturskade. Hensynssoner er innarbeidet i plankartet med bestemmelser.
- 6.1.2 Der håndtering av naturskade ikke er avklart ved regulering (eldre reguleringsplaner), eller der dokumentasjon ikke er i tråd med punkt 6.1.1, skal det ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 gjøres en vurdering om tiltaket utløser behov for analyser og avbøtende tiltak.
- 6.1.3 Eksisterende bekker skal ivaretas som åpne bekker i sitt naturlige løp, både av hensyn til vassdragsnatur og klimatilpasning. Bekkelukking tillates ikke.

Retningslinjer

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

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

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

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

- 6.2.2 Der håndtering av overvann ikke er avklart ved regulering, eller overvannsrapport ikke er i tråd med punkt 6.2.1, skal det ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 gjøres en vurdering om tiltaket utløser behov for analyser og avbøtende tiltak, både oppstrøms og nedstrøms det omsøkte tiltaket.
- 6.2.3 Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige/eksisterende flomveier ivaretas. Dersom et tiltak etter pbl § 20-1 berører en eksisterende flomvei, inkludert tørre bekker, skal det fremlegges en plan for hvordan den eksisterende flomveien blir påvirket og ivaretas. Ved behov må det avsettes areal til ny flomvei. Ved etablering av nye flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader. Det må tas høyde for klimatilpasning.
- 6.2.4 Overvann skal håndteres lokalt og åpent. Overvann skal håndteres på egen eiendom og det skal bare unntaksvis tillates påslipp til kommunal infrastruktur eller annen form for bortledning.
- 6.2.5 Gater kan benyttes som flomveier. Flomveier i gater skal utformes slik at vann ledes trygt frem til en resipient og ikke påfører omgivelsene vesentlige skader utover dagens situasjon.
- 6.2.6 Lukkede vannveier skal åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart. Dersom bekker ikke åpnes skal ny bebyggelse plasseres slik at lukkede bekker kan åpnes senere.

Retningslinjer

Overvannsberegninger skal dokumentere overvannsmengder før og etter utbygging. Klimafaktor skal tas med i beregningen for situasjon etter utbygging. Det skal også dokumenteres hvor stort fordrøyningsvolum det er behov for, for å ivareta krav til utslippsmengde. Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms.

Ved hvert gateprosjekt skal nedslagsfeltet til flomveien beregnes. Det må legges en plan for hvor flomvannet fra gateprosjektet ledes videre, slik at det ledes trygt frem til en resipient og ikke påfører omgivelsene skade. VA-rammeplan for ledningsnettet bør sees i sammenheng med utomhusplan og løsninger for overvannshåndtering oppå bakken. Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement og bidra til å fremme biologisk mangfold.

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

- 6.3.1 Ved håndtering av overvann skal blågrønn faktor benyttes som metode i henhold til Norsk Standard NS3845. Følgende faktorer skal så langt det er mulig brukes ved både regulering og søknad om tiltak der dette ikke allerede er fastsatt i regulering:
 - a. For alle områder avsatt til sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anlegg skal blågrønnfaktor (BGF) være minst 0,7.
 - b. For andre områder enn sentrumsformål og kombinert bebyggelse skal blågrønnfaktor (BGF) være minst 0,8.

Retningslinjer

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

7 TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

- 7.1.1 Ved regulering skal det utarbeides en VA-rammeplan som bygger på tekniske krav og føringer i Drammen kommunes VA-norm. Rammeplanen skal vise prinsippløsninger for området og sammenhengen med overordnet hovedsystem.
- 7.1.2 Der VA-rammeplan ikke er avklart ved regulering (eldre reguleringsplaner), eller der slik plan ikke er i tråd med punkt 7.1.1, skal VA – rammeplan legges ved søknad om tiltak etter pbl. § 20.1. Dokumentasjonen skal være tilpasset tiltakets kompleksitet og størrelse slik at prosjektet belyser alle nødvendige tekniske detaljer og løsninger iht. Drammen kommunens VA- norm.

Retningslinjer

Følgende skal dokumenteres i en VA-rammeplan:

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

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

- 7.2.1 I medhold av pbl. § 30-6 har all bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse krav om tilknytning til offentlig vann og avløpsnett.
- 7.2.2 I områder hvor det er/eller vil bli etablert større offentlige anlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av svartvann og gråvann, og også midlertidig utslipp til tett tank.
- 7.2.3 Tett tank godkjennes bare for toalettavløp, og bare i kombinasjon med godkjent renseløsning for gråvann.

Retningslinjer

Kommunen kan pålegge tiltakshaver å utrede og etablere felles vann- og avløpsledning der det er hensiktsmessig.

Det kan gjøres unntak fra krav om tilknytning dersom det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak.

Til punkt 7.2.2: I forbindelse med midlertidige anleggsarbeider kan det etter søknad gis dispensasjon for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil 2 år, dersom vilkårene etter pbl. §19-2 er oppfylt.

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

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

Retningslinjer

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

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

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

8 VEI, TRANSPORT OG PARKERING

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

- 8.1.1 Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal opparbeidelse av samferdselsanlegg følge krav i vei- og gatenorm (vedtatt 24.05.2022) og sykkelplan (vedtatt 28.09.2021). For tiltak på riks- og fylkesveier gjelder Statens vegvesens håndbøker. Kryssgeometri avklares ved regulering.
- 8.1.2 Hovedtraséene for sykkel skal i hovedsak utformes som et eget tilbud for syklende, adskilt fra gangtrafikk.
- 8.1.3 Ivareta trafikksikre, effektive og universelt utformede gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass
- 8.1.4 Utforming av samleveier skal gi god og trafikksikker framkommelighet. For gående og syklende skal dette oppnås gjennom opparbeidelse av trygge krysningspunkter samt tilbakeholden holdning til opprettelse av nye avkjørsler.
- 8.1.5 Løsninger for varelevering og renovasjon skal være i tråd med kommunens vei- og gatenorm.
- 8.1.6 Ved regulering skal løsning for håndtering av snø sikres.

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

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

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

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

9 BYGGEGRENSER

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

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

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

9.2.1 Byggegrenser mot kommunal eller privat klassifiserte veier

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

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

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

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

9.3.2 Det gis unntak fra byggegrensen for følgende:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

10 MILJØKVALITET, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

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

- 10.1.1 Planer og tiltak som berører og/eller kan påvirke vannforekomster med vedtatte miljømål i henhold til vannforskriften skal utrede hvordan planen eller tiltaket påvirker måloppnåelsen. Til plan eller tiltak skal det innarbeides eventuelle avbøtende tiltak.
- 10.1.2 Dersom planer og tiltak vil komme til å forringe vannforekomstens miljøtilstand og påvirke vannforekomstens evne til å nå miljømål etter vannforskriften, skal planen eller tiltaket behandles etter vannforskriftens §12.

Retningslinjer

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

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

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

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

- 10.3.1 Ved regulering skal Drammen kommunes klimastrategi dato 10.05.2023 samt veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker vedtatt dato 26.11.2024 legges til grunn.
- 10.3.2 I reguleringsplaner for bebyggelse og anlegg skal det, i tråd med veilederen jf punkt 10.3.1 og tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:
- Tiltak for å minimere energibruk
 - Tiltak for å minimere klimagassutslipp
 - Valg av energiløsninger og byggematerialer
- 10.3.3 Klimagassberegninger skal utarbeides i reguleringsplaner ved:
- Vesentlige terrenginngrep
 - nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
 - bygging av vei, bruer, gang- og sykkelveg, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

10.4 Energi (pbl §11-9 nr. 3)

- 10.4.1 Innenfor konsesjonsområde skal kommunen pålegge tilknytning til fjernvarme der det er hensiktsmessig ved regulering etter pbl § 12-7 nr 8.
- 10.4.2 Før 1. gangs behandling av reguleringsplaner for næringsområder, offentlige bygg og boligområder over 30 boenheter skal det foreligge en energiutredning for området basert på ny, fornybar energi. I energiutredningen skal tilknytning til nærvarmeanlegg eller til fjernvarmeanlegg avklares.

Retningslinjer

Innenfor konsesjonsområdet for Drammen sentrum skal hensiktsmessighet vurderes for bygg over 1000 m² BRA. Innenfor konsesjonsområdet for Mjøndalen sentrum skal hensiktsmessighet vurderes for bygg over 500 m² BRA.

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

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

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

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

10.5.2 Luftkvalitet

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

10.5.3 Støy

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

10.5.4 Rød støysone – forbudssone

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

10.5.5 Avvikssone for støy

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

Retningslinjer

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

T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen skal danne grunnlag for utredning av luftkvalitet.

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

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

- 10.6.2 Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsippene i naturmangfoldsloven §§8 til 12 er vurdert, og hvordan biologisk mangfold, inkludert naturtyper samt viltinteresser og viltkorridorer, er ivaretatt.
- 10.6.3 Utvalgte og truede naturtyper skal ikke bygges ned og leveområdene for truede arter må sikres. Disse områdene skal avsettes som arealformål grøntstruktur eller hensynssoner i reguleringsplaner.
- 10.6.4 Rigg- og anleggsområder tillates ikke etablert i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres.
- 10.6.5 Fremmede arter som er plassert i kategorien svært høy og stor risiko, skal bekjempes. Ved regulering og ved søknad om tiltak skal fremmede arter kartlegges for å hindre spredning. Avbøtende tiltak må sikres. Til plan eller tiltak skal det innarbeides eventuelle avbøtende tiltak.

Retningslinjer

Arealforvaltningen skal bidra til å hindre tap av arter og naturtyper. Nye tiltak skal i minst mulig grad gi negative konsekvenser for naturmangfoldet. Et naturregnskap kan ligge til grunn for vurdering av konsekvensene.

Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og planter som tiltrekker seg pollinerende insekter.

Vurdering av naturmangfold gjøres i tråd med føringer fra miljødirektoratet.

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

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

Retningslinjer

Matjordplan skal dokumentere at:

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

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

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

Retningslinjer

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

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

- 10.9.1 Ved regulering og ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Nye tiltak skal ikke bryte med viktige siktlinjer, landskapsformasjoner og silhuetter.
- 10.9.2 Ved tiltak på tomter på åser/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas.
- 10.9.3 Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

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

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

10.11 Grønnstruktur (pbl 11-9, nr. 6)

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

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

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

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

Retningslinjer

Dersom det søkes om tiltak i og nær kyststien eller turveg langs Drammenselva må det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar allmenn ferdsel. Ferdselstrase bør etableres nærmere sjø enn tiltaket.

Der det ikke er avmerket kyststi eller turveg i dag, skal det ved søknad om tiltak ikke godkjennes tiltak som er til hinder for fremføring av fremtidig kyststi/turveg. Opparbeiding av kyststi og turveg kan gi grunnlag for dispensasjon dersom vilkårene etter pbl. §19-2 er oppfylt.

10.13 Brygger (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

Retningslinjer

Det bør så langt mulig søkes å legge brygger til fellesanlegg for å unngå privatisering av strandsonen.

Vedlikehold av eksisterende godkjente brygger tillates og kan ved søknad erstattes med ny brygge av samme størrelse og utforming dersom den på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv.

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

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

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

Retningslinjer

Det kan vurderes unntak for etablering av sandstrender i offentlig regi dersom det ikke fører til inngrep og tiltak på bløtbunnsområder, inklusive ålegrasenger, ei heller ikke i konflikt med disse naturtypene eller annet verdifullt naturmangfold.

Statsforvalteren skal i hver sak vurdere om etterfylling av stedegen sand krever tillatelse etter forurensningsloven.

11 KULTURMILJØER OG KULTURMINNER

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

Ved fasadeendringer og hovedombygginger kan det kreves tilbakeføring av fasade.

Ved søknad om riving av verneverdig kulturminne kan det kreves bygningsantikvarisk dokumentasjon.

DEL II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE- OG ANLEGGFORMÅL

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

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

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

- 12.2.1 Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialvalg. Bygninger og anlegg skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre nærmiljøet nye kvaliteter.
- 12.2.2 Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha organiseringsprinsipper, bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.
- 12.2.3 Tiltak skal utformes og plasseres bevisst i forhold til viktige siktlinjer og akser, betydningsfulle byggverk, kulturminner og landskapsformasjoner. Material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng skal ivaretas.
- 12.2.4 Byggetiltak skal ha en god tilpasning til områdekarakteren der denne er enhetlig og hente flertallet av formingsfaktorer fra nærområdet gjennom høyde, byggelinjer, skala, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, dominerende møneretning og materialbruk og fargesetting.
- 12.2.5 Påbygg og tilbygg til boliger skal tilpasses det eksisterende boligbygget.
- 12.2.6 Kunst i offentlige rom skal vurderes i tråd med retningslinjer for Drammen kommunes kunstordning vedtatt i Hovedutvalg for kultur, idrett, frivillighet og byliv 05.03.2024.

Retningslinjer

Med områdekarakteren menes omkringliggende bebyggelse, områdets bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, samt sammenhengen mellom disse.

Nærområde og organiseringsprinsipper fremgår av definisjoner.

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

- 12.3.1 Det skal vektlegges lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper, boligstørrelser samt tilrettelegging for ulike målgrupper. Ved regulering kan det etter nærmere vurderinger, basert på stedsanalyse jf. 12.1.1 og eksisterende kunnskapsgrunnlag, settes krav om boligtypesammensetting.
- 12.3.2 Ved regulering er minstestørrelse for boenheter 35m² BRA.
- 12.3.3 Ved regulering av større utbyggingsprosjekter skal utformingen av bygninger og anlegg skape plasser for sosial interaksjon og felleskap, både innvendig og utvendig.

Retningslinjer

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

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

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

12.4.1 Fellesbestemmelser til uteoppholds- og leke-/aktivitetsareal:

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

Retningslinjer

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

12.4.2 Minste uteoppholdsareal (MUA)

- a. Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige oppholdsarealer utendørs. Uteoppholdsarealene skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
 - Privat MUA skal ligge i direkte tilknytning til boligen.
 - Det skal etableres buffersoner mellom private og felles oppholdsarealer
 - Ved søknad om tiltak i tråd med pbl § 20-1, som omfatter mer enn en boenhet, skal arealer som kan medregnes som felles MUA være et samlet areal på min. 50m² på terreng, og ikke være smalere enn 4 meter. Arealet skal ligge i umiddelbar nærhet til boligen, og kunne nås uten å krysse andre boenheters private uteoppholdsareal.
 - Areal avsatt til samferdsel (gang- og sykkelareal, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) eller terreng brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i MUA.
- b. Ved regulering innenfor bestemmelsesområde #7 («bybåndet Drammen»)-tillates inntil 30% av privat og felles uteoppholdsareal på takterrasser dersom disse ikke er i konflikt med krav til bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø jf. punkt 11.1 og krav til byggeskikk og estetikk jf. punkt 12.2. Felles takterrasser må være universelt tilgjengelige.
- c. Kvantitative krav til minste uteoppholdsareal per boenhet fremgår av tabellene under. Med boenhet menes nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt.

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

Felles Uteoppholdsareal	MUA m²/boenhet	Minste stille areal m²/boenhet <i>(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{den} < 55 dB)</i>
Blokkbebyggelse, sentrumsformål	15	7,5
Blokkbebyggelse	30	15

Retningslinjer

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

12.4.4 Leke- og aktivitetsareal

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

Leke- og aktivitetsarealer	Maks avstand fra bolig (m)	Krav til utforming
Småbarnslekeplass	50 m fra hver bolig	Kravet utløses ved etablering av 4 boenheter. Minimum størrelse: 50 m². Minimum bredde er 7 meter. Hele arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB. Småbarnslekeplass skal være en sosial møteplass for alle beboere Småbarnslekeplassen skal som minimum dekke funksjoner som sandlek og elementer for motorisk utvikling samt sitteplass med bord og benker.
Kvartalslekeplass	Ca. 200 m	Behovet for etablering av kvartalslekeplass og nærmere krav til utforming vurderes på områdenivå basert på stedsanalyse (jf. punkt 12.1). Kvartalslekeplass skal opparbeides med en variasjon i aktivitetstilbud, primært for barn i barneskolealderen, men det skal også være innredning beregnet for både voksne, eldre og mindre barn. Veiledende størrelse: ca. 2.000 m²
Aktivitetsareal	Ca. 400 m	Behovet for etablering av aktivitetsareal og nærmere krav til utforming vurderes på områdenivå basert på stedsanalyse (jf. punkt 12.1). Aktivitetsareal skal opparbeides med variasjon i aktivitetstilbud. Arealet skal kombinere funksjoner fra kvartalslekeplass og plasskrevende aktiviteter. Det skal også være apparater til de minste barna og plass for voksne, både for opphold og aktivitet. Aktivitetsarealet er beregnet til barn, ungdom og voksne i alle aldersgrupper. Det bør tilrettelegges for samspill mellom forskjellige aldersgrupper slik at alle kan delta i aktivitet. Veiledende størrelse: ca. 5 000 m²

Retningslinjer

Lekeplasser bør tilpasses barnas alder, aksjonsradius og aktivitetsnivå.

Behov for etablering av nye arealer (kvartalslekeplass og aktivitetsareal) løses på områdenivå, basert på stedsanalyse jf. punkt 12.1.

Innenfor avgrensning av områderegulering for Mjøndalen sentrum, kommunedelplan for Drammen sentrum og kommunedelplan for Svelvik sentrum kan kvartalslekeplass og aktivitetsareal erstattes av eksisterende tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige, med trafikk sikker adkomst, og ligger innenfor de angitte gangavstander. Beliggenhet og adkomst skal påvises.

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

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

12.6 Folkehelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

Retningslinjer

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

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

- 12.7.1 Formålet med denne bestemmelsen er at alle skilt- og reklameinnretninger skal tilpasses områdets karakter, byrommets og byggets dimensjoner, samt bygningens egenart, med hensyn til plassering, utforming, belysning og material- og fargebruk. Med reklameinstallasjon menes installasjoner/innretninger som markedsfører ulike produkter og virksomhet
- 12.7.2 Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.
- 12.7.3 Kommunen kan kreve samlet skiltplan for et avgrenset område.
- 12.7.4 Skilt skal plasseres mellom 1. og 2. etasje eller på 1. etasje som fasadeskilt og/eller uthengtskilt; som hovedregel ett fasadeskilt og ett uthengtskilt pr. virksomhetsfasade. Unntatt fra dette er områder med næring, kjøpesentre og bygninger med en viktig allmenn/ offentlig funksjon.
- 12.7.5 Uthengsskilt skal plasseres minst 2,65 meter over gategrunn og minst 1 meter fra byggets hjørner, og ikke stikke mer enn 1 meter ut fra fasadelivet, inkludert innfestning. Maksimal tillatt størrelse er inntil 60 x 80 cm. Skiltet skal ikke være i konflikt med andre skilt.
- 12.7.6 Bokstaver, profiler og symboler skal være frittstående og monteres direkte på vegg. Kommunen kan tillate at skilt på tre bokstaver, og/eller tall, kan plasseres øverst på bygningen og under gesims, i inntil to himmelretninger, dersom skiltet representerer bygningen. Skilt skal underordnes bygningens farger. Unntak kan vurderes innenfor formål utenfor sentrumsformål.
- 12.7.7 Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten.
- 12.7.8 Lyssetting skal ikke blende eller være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.
- 12.7.9 Innvendig skilt- og reklameinnretning med bevegelig lys rettet mot offentlig rom, skal ha svakt belyst stillbilde mellom kl. 22.00-08.00.
- 12.7.10 I innfartsområder og på bensinstasjoner tillates identifikasjonsmast.
- 12.7.11 Følgende er ikke tillatt:
 - Lyskasser.
 - Bevegelig/blinkende lys og skilt.
 - Frittstående reklame.
 - Løsfotreklame og flyttbare stativer.
 - Sammenhengende lysbånd.
 - Reklame ved eller mot Drammenselva og offentlig vei.
 - Plassering av skilt på gjerder eller stolper.
 - Masteskilt i tettbygd strøk.
 - Reklameinnretninger i boligområder.

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

12.10 Byggegrunn (pbl. § 11-9, nr 4)

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

13 BESTEMMELSER TIL BOLIGBEBYGGELSE

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

13.1.1 Boligtyper

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

13.1.2 Opprettelse av ny grunneiendom

Retningslinjer

I boligområder skal tomter ha minimum nettoareal på 600 m² for enebolig. Deretter økes krav til tomtestørrelse med minimum 300 m² pr hovedboenhet.

Ved opprettelse av ny grunneiendom i eksisterende boligområder, felt B2, skal minimum tomtestørrelse for enebolig være 1,5 daa av hensyn til landskapskarakteren.

13.1.3 Byggehøyder

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

13.1.4 Utnytting

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

- b. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens parkeringsnorm medtas i beregningen av BYA med 18 m² pr plass.

Retningslinjer

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

13.1.5 Utforming

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

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

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

- a. Sekundær boenhet tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i eneboligen. Mikrohus iht. SAK10 § 3-1 e) og TEK17 § 1-2 annet ledd (begge med forskriftsendring av 01.07.2023) er unntatt vilkår om integrering.
- b. Sekundær boenhet kan være maksimalt 60 m² BRA og kan heller ikke overstige 40% av hovedboenhetens BRA.

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

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

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

Retningslinjer

Minste tomtestørrelse for enebolig skal være 500kvm.

Minste tomtestørrelse for tomannsbolig skal være 600 kvm.

Minste tomtestørrelse for tre- og firemannsboliger skal være 800 kvm.

13.3.2 Felt B4 (Fjell)

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

14 BESTEMMELSER TIL ANDRE BYGGEOMRÅDER

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

14.1.1 Fellesbestemmelser til fritidsbebyggelse:

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

- Eiendommen er tilknyttet/tilknyttet godkjent vann og avløpsanlegg.
- Gesimshøyden skal maksimum være 3,5 meter. Mønehøyden skal maksimum være 6 meter.
- Terrasser/plattinger kan kun oppføres i direkte tilknytning til fritidsboligen og kan maksimalt ha et samlet areal på 20 m². Terrasser/plattinger tillates i tillegg til %BYA.

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

14.1.2 Fritidsbebyggelse i området mellom byggegrense mot sjø og 100 metersbeltet

Bebyggelsen på en eiendom skal fungere som en boenhet og samlet bebyggelse på tomte skal ikke overstige 90 m² BYA ei heller skal grad av utnytting overstiger 20% BYA.

14.1.3 Fritidsbebyggelse i området utenfor 100 metersbeltet

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

Retningslinjer

Det bør benyttes ikke-reflekterende materialer og naturtilpassede farger.

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

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

14.2.2 Utforming

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

Retningslinjer

Gater bør opparbeides i en bredde som åpner for grønne rabatter/ treplanting langs gatene.

Sentrumsområder bør planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

14.2.3 Steinberg sentrum

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

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

14.3.1 Felt ABA1 Homannsbergbukta/Bokerøya

Innenfor området tillates snødeponi

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

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

14.4.2 Overflateutforming, grønnstruktur/vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes.

14.4.3 Felt NÆ2 (Eikhaugen)

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

14.4.4 Felt NÆ1 (Nordbykollen)

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

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

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

Retningslinjer

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

14.5.2 Utforming

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

Retningslinjer

Gater bør opparbeides i en bredde som åpner for grønne rabatter/ treplanting langs gatene.

Områdene bør planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

14.5.3 Felt KBA2 (Bragernes sentrum vest)

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

14.5.4 Felt KBA3 (Nybyen langs Konnerudgata)

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

15 GRØNNSTRUKTUR

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

- 15.1.1 Innenfor område for blågrønnstruktur skal vegetasjon skjøttes og bevares på en måte som sikrer naturmangfold og økologiske prosesser gjennom sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger.
- 15.1.2 Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

Retningslinjer

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

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

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

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

16 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

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

16.1.1 I områder avsatt til LNF gjelder følgende:

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

Retningslinjer

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

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

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

- a. samlede bebyggelse på tomta ikke overstiger 200 m² BRA, ei heller skal grad av utnytting overstige 20% BYA.
- b. gesims- og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 7 og 9 meter. Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal gesimshøyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.
- c. garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng og tilpasses hovedhuset

Retningslinjer

Oppbygging etter brann bør skje i nærhet i tid.

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

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

- a. bebyggelsen på tomta fungerer som én bruksenhet
- b. samlet bebyggelse på tomta ikke overstiger 70 m² BRA ei heller skal grad av utnytting overstige 15% BYA.
- c. gesims- og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 4 og 6 meter. Inntil 1/3 av takflaten på fritidsboligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 5,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.
- d. terrasser/plattinger kan kun oppføres i direkte tilknytning til fritidsboligen og kan maksimalt ha et samlet areal på 20 m². Terrasser/plattinger tillates i tillegg til %BYA.
- e. nye tiltak plasseres slik at de ikke virker dominerende i landskapet eller får silhuettvirkning.
- f. nye tiltak ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- g. nye tiltak skal plasseres så langt i retning vekk fra vann, vassdrag og sjøen som mulig.

17 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

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

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

Retningslinjer

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

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

- 17.2.1 Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.
- 17.2.2 Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.
- 17.2.3 I småbåthavnene på Muusøya (116/1842 og 116/419), Tangen (gbnr 112/261) og Sota (gbnr 112/257) kan oppføres bygninger og anlegg for drift av småbåthavn. Småbåthavnene skal ha allmenn fri ferdsel.

Retningslinjer

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

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

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

DEL III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESONRÅDER

18 HENSYNSSONER

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

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

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

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

Retningslinjer

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

Klausulering Røysjø gir utfyllende regulering av allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen til Røysjø

18.1.4 Hensynssone drikkevannskilder H10.2 Blindevann, Ebbestadvannet, Søndre Svanevann (pbl. § 11-8, bokstav a)

- a. Innenfor sikringssonen for drikkevannskilder, H10.2 Blindevann, Ebbestadvannet, Søndre Svanevann tillates ikke ferdsel, opphold og aktivitet som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Følgende er uansett ikke tillatt:
- All motorisert ferdsel på og i drikkevannskilden.
 - Beiting
 - Fiske fra båt/is nærmere enn 100 m fra vanninntak.
 - Bruk av båt i forbindelse med turisme
 - Slå leir, herunder telt, hengekøye, bålrensning etc. nærmere vannkanten enn 100 m.
 - Stevner, konkurranser og lignende som involverer mer enn 50 personer er ikke tillatt uten godkjenning. Herunder fiskekonkurranser uavhengig av antall personer.
 - Etterlate seg søppel/avfall/slam.
 - Lagring og utslipp av helseskadelige væsker og stoffer (for eksempel olje, oljeprodukter, kjemikalier, plantevernmidler i klasse X, A og B etc.)
 - Veiene inn til sikringssonen skal være låst med bom.
- b. Vannverkseier/ kommunens fagmyndighet for vann og avløp skal høres før det gis tillatelse til organisert aktivitet.

Retningslinjer

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse (jf. forskrift og klausuleringer gitt i retningslinjer), herunder bruk av båt kun for grunneiere og hyttebrukere. Se også lov om motorferdsel i utmark for tillatelser til bruk av motorfartøy på sjø.

Klausulering av rettigheter og begrensning av aktiviteter i nedbørsfeltet for å beskytte Blindevann som drikkevannskilde gir utfyllende regulering av allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen til Blindevann

18.2 Hensynssone for restriksjoner for anlegg i grunnen H190.1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak jf. pbl. §1.6, eller sprengning, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra vannverkseier/kommunens fagmyndighet for vann og avløp.

18.3 Hensynssone for tiltak under terreng H190.2 (pbl. §11-8, bokstav a)

18.3.1 Veitunnell H190.2 (fv 283 Bragernestunnelen, Strømsåstunnelen (eksisterende og regulert nytt løp), E18 Kleivenetunnelen). Innenfor 50 meter fra ytterkant tunnelvegg for fv. 283 Bragernestunnelen, E134 Strømsåstunnelen og E18 Kleivene tunnelen) er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning.

Retningslinjer

Dette er tiltak lik eksempelvis:

- Sprengningsarbeider
- Boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.
- Andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning.

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

18.4 Faresone kartlagt kvikkleire, H310.1 (pbl § 11-8 bokstav a)

18.4.1 Ved regulering og søknad om tiltak innenfor faresonen skal det redegjøres for og foretas nødvendig sikringstiltak.

18.4.2 I kartlagte kvikkleireområder som kan være utsatt for ras eller utglidninger er det et generelt forbud mot byggetiltak og øvrige tiltak som medfører terrengmessige arbeider (graving, oppfylling m.m.) eller påvirkning av hydrologiske forhold (grøfting, kanalisering, energibrønner, bekkelukking m.m.), samt omdisponeringer eller bruksendringer til formål som innebærer økt sårbarhet med tanke på skredhendelser. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tillatelse skal det sendes inn dokumentasjon fra geoteknisk fagkyndig om sikringstiltak.

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

18.5 Hensynssone aktsomhetssone kvikkleire, H310.2 (pbl § 11-8 bokstav a)

- 18.5.1 Ved regulering og søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal områdestabilitet vurderes av geoteknisk fagkyndig.
- 18.5.2 Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.
- 18.5.3 Før det gis tillatelse skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og/eller andre berørte områder. Kravet om sikring gjelder også i anleggsperioden.

18.6 Hensynssone H310.3 Jord, snø, steinsprang og flomskred (pbl § 11-8 bokstav a)

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

18.7 Faresone H320.1 flom fra Drammenselva (pbl. § 11-8, bokstav a)

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

Retningslinjer

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

18.8 Hensynssone H320.2 flom fra sidevassdrag (pbl. § 11-8, bokstav a)

- 18.8.1 Innenfor aktsomhetssonen kan områder være utsatt for flom fra sidevassdrag,
- 18.8.2 Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom etter krav i TEK17 § 7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Retningslinjer

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

18.9 Hensynssone H320.3 overvannshåndtering (pbl. § 11-8 bokstav a)

- 18.9.1 Innenfor aktsomhetssonen kan områder være utsatt for flom fra overvann.
- 18.9.2 Det tillates ikke nye tiltak som kan medføre økt fare for flom fra overvann nedstrøms.
- 18.9.3 Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom fra overvann i en klimajustert 100-årsnedbørhendelse, etter krav i TEK17 § 15-8. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.10 Hensynssone H320.4 områder utsatt for erosjon, (pbl. § 11-8, bokstav a)

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

18.11 Faresone H320.5 Stormflo og havnivåstigning (pbl. § 11-8, bokstav a)

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

Retningslinjer

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

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

- 18.12.1 Solumstrand, H350.1 og Tørkopp H350.2
 - a. Innenfor faresonen tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.

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

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

- 18.13.1 Det er ikke tillatt med bygninger, konstruksjoner eller infrastruktur innenfor byggeforbudssonene til anleggene. Begrensningene gjelder også konstruksjoner og infrastruktur i bakken.
- 18.13.2 For alle tiltak på, i eller ved høyspentanlegg skal netteier kontaktes.

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

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

- 18.14.1 Innenfor hensynssonen må alle tiltak vurderes opp mot hensynet til mineral/råstoffforekomsten.
- 18.14.2 For tiltak der forekomster med byggeråstoff kan bli berørt skal det vurderes hvordan ressursen kan komme samfunnet til gode før den blir gjort utilgjengelig for fremtidige generasjoner.
- 18.14.3 Før tillatelse til uttak av mineralressurser skal tiltaket reguleres. Drift av uttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven.
- 18.14.4 Mineralloven stiller krav om meldeplikt for uttak over 500 m³. Uttak over 10 000 m³ krever driftskonsesjon.
- 18.14.5 Ved regulering bør i tillegg til ordinære utredningskrav stilles krav om avbøtende tiltak underveis i driften samt etterbruksplan.

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

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

18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570.1 (pbl. § 11-8, bokstav c)

- 18.16.1 Innenfor hensynssonen skal det vises særlig hensyn til kulturmiljøer og kulturminner jf. punkt 11.1
- 18.16.2 Totalskadede kulturminner (forfall/skade) gjenoppbygges som kopi innenfor det taptes kulturminnets volum, høyde og takform

18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570.2 (pbl. § 11-8 bokstav c)

- 18.17.1 For tiltak innenfor hensynssonen bør det gjøres en vurdering av potensialet for funn av etterreformatoriske kulturminner under bakken.
- 18.17.2 Ved funn skal byantikvaren varsles, og behov for tiltak avklares.

Bestemmelser til båndlagte områder

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

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

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

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

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

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

19 BESTEMMELSESONMRÅDER

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

Innenfor området gjelder bestemmelser i punkt 10.5.5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innenfor området gjelder bestemmelser i punkt 12.4.2.b

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

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

RETNINGSLINJER og VEILEDNING: DEFINISJONER

DEFINISJONER

ABC-prinsippet

ABC prinsippet for arbeidsplasslokalisering er et prinsipp for fysisk planlegging der en etablerer «rett virksomhet på rett sted». Optimal lokalisering av virksomheter bestemmes på bakgrunn av områders tilgjengelighetsprofil og virksomheters mobilitetsprofil.

Målsetningen med metoden er å minimere det samlede transportbehovet, sikre gode by- og tettstedsmiljøer samtidig som det legges til rette for et konkurransedyktig næringsliv.

A-områder er områder som har svært god tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som bør lokaliseres i slike områder er kontorbedrifter med mange ansatte og/eller besøkende, besøksintensive virksomheter og tjenester som detaljhandel og dagligvare.

B-områder er områder som har høy til middels høy intensitet av besøkende og ansatte. Området har god tilgjengelighet med offentlig transport på lokalt nivå. Dette kan være områder for arealkrevende handel som møbler, hvitevarer og brunevarer inkludert hypermarkeder.

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

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

Aktsomhetskart

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

Bekkefar og bekkedrag

Bekker uten årssikker vannføring, som kan tørke ut i perioder.

Bekkefar leder vann i nedbørsperioder.

Blågrønn faktor

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

Blågrønn infrastruktur

Blågrønn infrastruktur er et nettverk av eksisterende og nye etablerte naturlige og semi-naturlige områder med deres komponenter og funksjoner i rurale og urbane omgivelser.

Omfatter eks. følgende: Grønnstruktur, vann, bekker, overvann/vannveier, uteoppholdsareal, lekeplasser, parker, torg/møteplasser, tursti/turveg (ikke uttømmende).

Det er viktig å fremme stedegent biologisk mangfold i den blågrønne infrastrukturen.

Byggeformål

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

DOK-data

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

Familievennlige boliger

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

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

Friluftsliv - tilrettelegging

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

Tiltak er eksempelvis:

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

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

Infill

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

Innvendig fellesareal

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

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

Kantsoner

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

Landskapsformasjoner

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

Minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebyggt eller avsatt til kjøring og parkering. Hensikten med å avsette et krav til minsteuteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet, som kan benyttes gjennom alle årstider, og av ulike aldersgrupper.

Uteoppholdsareal kan være:

Privat; det vil si tilhøre eller være til bruk for kun en bolig

Felles; det vil si tilhøre eller være til bruk for flere boliger

I sentrumsområder kan uteoppholdsarealet være offentlige arealer

Miljøoppfølgingsplan (MOP)

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

Miljøprogram

Et miljøprogram er det måldokument som definerer overordnede miljømål og ambisjoner, og gjelder for hele området det prosjektet planlegges. Miljøprogrammet utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring.

I miljøprogrammet redegjøres det for overordnede miljømål med hensyn til transport/grønn mobilitet, utslipp av klimagasser, energibruk, utslipp (vann, grunn og luft) støy, støv, vibrasjoner, naturmiljø, materialvalg, avfallsminimering og håndtering i tillegg til massehåndtering. Programmet beskriver hvordan miljøstyring ivaretas i alle prosjektets faser. Miljøprogrammet må sees i sammenheng med øvrige utredninger som gjøres i en plansak og kan henviser til disse.

Mobilitetsplan

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

Mobilitetspunkt/mobilitetshus

Et mobilitetshus er et utvidet mobilitetskonsept som inkluderer et bredt mobilitetstilbud tilpasser den lokale kontekst og behov. Mobilitetshuset utnytter de mange reisende på samme punkt, og forsøker å tilrettelegge for grønne transportvalg.

Mobilitetshus/punkt (hub) kan også inneholde andre funksjoner som returpunkt, pakkeautomater osv

Hovedforskjellen fra et vanlig parkeringshus er at et mobilitetshus inneholder ulike transportformer, er tilpasset lokale behov, med formål om å fremme mer miljøvennlig- og bærekraftig transport enn et konvensjonelt parkeringshus (sykkelparkering, sykkelelingsordninger, bildelingsordninger osv).

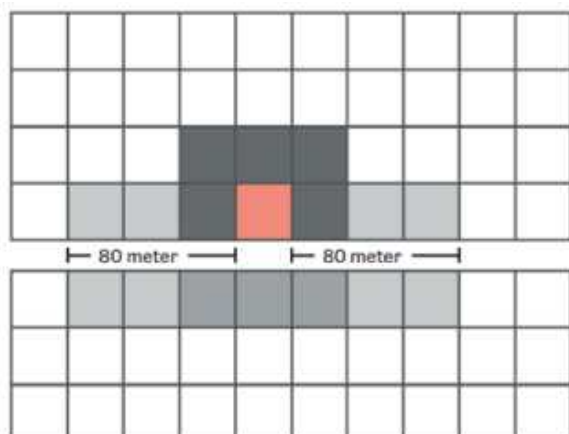
Det bør planlegges for mobilitetspunkt i og nær byer, tettsteder, større sentra og nærsentra (vedtatt senterstruktur) i kommunen. Mobilitetspunkt kan også etableres i nabolag. Det vil si steder der mange passerer i et boligområde som for eksempel eksisterende nærbutikker, kollektivholdeplasser, skoler, idrettsområder, miljøstasjoner osv. Et mobilitetspunkt kan kombinere areal til deleløsninger som sykkel- og bildeleordning, ladepunkter, pakkeautomat mv. Det bør tilstrebes at mobilitetspunktene ligger i gangavstand fra flest mulig boliger, samt ligger nær gang- og sykkeltraseer og bussholdeplass.

Målpunkt

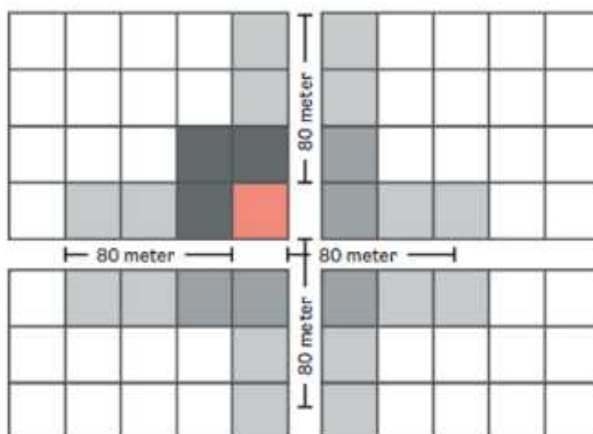
Målpunkter er de viktigste stedene folk oppholder seg på eller oppsøker i hverdagen, for eksempel bolig, skole, arbeid, barnehage, butikker, offentlige og private virksomheter og attraksjoner.

Nærområde

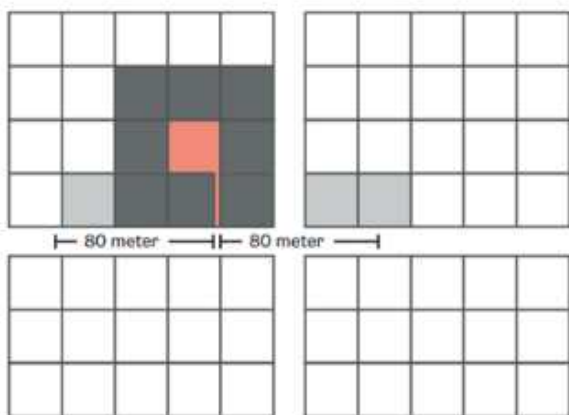
Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur a-c under. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



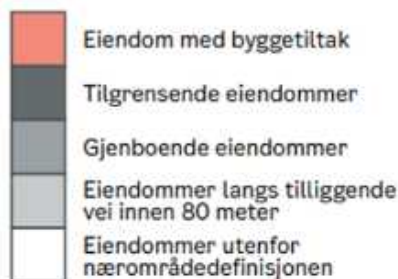
Figur A: Nærområde der tiltaket ligger langs vei/gate



Figur B: Nærområde der tiltaket ligger i vei-/gatekryss



Figur C: Nærområde der tiltaket ligger bak bebyggelse langs vei/gate



Tegnforklaring

Opparbeidet og sikret opparbeidet

Med opparbeidet menes i kommuneplanen at kravet er gjennomført i samsvar med reguleringsplan og kommunens krav for øvrig. Med sikret opparbeidet menes i kommuneplanen at de nødvendige tekniske, juridiske og økonomiske forutsetningene for gjennomføring av kravet foreligger. Dette innebærer at tekniske planer skal være godkjent, eiendomsforhold, tinglyste rettigheter etc. skal være avklart og nødvendig finansiering skal være på plass.

Organiseringsprinsipper

I områder med ensartet bebyggelse skal nye tiltak utformes slik at de opprettholder områdets karakter og kvaliteter.

I områder med variert (sammensatt) bebyggelse skal nye tiltak tilrettelegge for nyskapende strukturer som binder sammen området. Landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av nye eiendommer.

I områder som omfattes av sentrumsplaner skal bebyggelsen fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende by- og landskapsbilde. Der ny bebyggelse integreres i ensartede gateløp og fasaderekker skal fasaden utformes slik at gatas preg med horisontale og vertikale linjer følges.

Rom til støyfølsomt bruksformål

Soverom, stue, undervisningsrom på skoler, oppholdsrom i barnehager, fellesstue og beboerrom i helsebygg.

Småhus

Småhus er fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor høydene jf. punkt 13.1.1 Byggehøyder, og med maksimalt tre boenheter.

Boligtyper som faller inn under begrepet småhus:

- Enebolig: Frittliggende bygning med én hovedboenhet
- Tomannsbolig: Frittliggende bygning med to hovedboenheter. En tomannsbolig kan være horisontalt delt, vertikalt delt eller kjedet bolig
- Flermannsbolig: Bygning med tre eller fire boenheter. Bygningen kan ha en felles inngang for alle boenhetene. En korsdelt firemannsbolig er det eneste unntaket med flere enn tre boenheter som kan regnes som småhus.
- Rekkehus: Tre eller flere boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang. Den enkelte boenheten betegnes som rekkehusbolig, rekkehusleilighet eller bolig/leilighet i rekkehus.
- Kjedehus og atriumhus: Kjedet bolig betegner en bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er knyttet sammen med mellombygg, som ikke inneholder rom for varig opphold. Den enkelte boligen bør betegnes som kjedehusbolig eller bolig i kjedehus. Atriumhus er sammenbygde enetasjes boenheter i vinkelform. De tilstøtende vindusfrie ytterveggene på nabohusene og/eller leegger og beplantning, danner skjermet uteareal/hage for hver boenhet.
- Terrassehus: Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Kommunen vurderer om prosjektet har småhuskarakter. Kriteriene for denne vurderingen er definisjonene av hver enkelt boligtype og bebyggelsens høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, materialbruk og antallet boenheter i bygningene. I tillegg vil også nye tiltak

vurderes opp mot eksisterende bebyggelses boligstørrelse, arkitektonisk utforming, tomtestørrelse, tomtens topografi og nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

Innenfor felt B1 er det tillat å etablere korsdelte firemannsboliger som i utforming ha småhuskarakter og kan passe inn i tette urbane småhusområder.

Med korsdelt firemannsbolig menes bygning med én felles inngang til to enheter i første etasje og to enheter i andre etasje.

Stedsanalyse

Stedsanalysen skal redegjøre for stedets viktige både fysiske, strukturelle og sosio-økonomiske forhold:

- arealbruk
- landskapsanalyse
- landskapsformasjoner
- naturelementer
- dyreliv
- grønnstruktur
- lekearealer og andre tilbud for barn og unge,
- historie, kulturminneverdier/kulturlandskap,
- handel, service, næringsliv (bransjer og aktører),
- skoler, barnehager, velferdsinstitusjoner, kulturvirksomheter og arenaer
- eiendomsstruktur, bebyggelsesstruktur/arkitektur, boligtyper, transportstruktur og ferdsmønstre for ulike trafikkgrupper,
- adkomst
- tilgang til vann og avløp
- befolknings- og husholdningssammensetning, levekår

Større utbyggingsprosjekter

Med større utbyggingsprosjekt menes bygg over 1000 m² BRA og boligprosjekt med flere enn 15 boenheter.

Støyfølsom bebyggelse

Boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler (barneskole, ungdomsskole, videregående skole) og barnehager.

Townhouse

Nyere (enfamilie)hus i sentralt bystrøk, med to eller tre etasjer, oftest i rekke eller kjede og med noen av kjennetegnene ved småhusbebyggelse i byens periferi (f.eks. selveie, bakkekontakt, egen forhage og inngang)

Transportutredning

Transportutredningen skal belyse hvordan generert trafikk fra planområdet påvirker alle deler av veinettet både under anleggsfasen (eks en trafiksikkerhetsplan) og ved ferdig utbygging. For bedrifter skal både arbeidsreiser, tjenestereiser, besøksreiser og varetransport inngå. For nye skole-, idretts- og kulturformål skal både normaltransport og «arrangements-transport» kartlegges. Videre skal dagens transporttilbud, inkludert parkeringsplasser, kollektivtilbud og anlegg for syklistenes beskrives. Transportutredningen legges til grunn for en mobilitetsplan som beskriver tiltak for å motvirke veksten i personbiltrafikk.

Vassdrag

Vassdrag regnes som alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand, herunder elv, bekk, dam, innsjø/tjern.

Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden, regnes det i sin helhet som vassdrag.

Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring (tørre bekker) dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.

Verdifulle trær

Med verdifullt tre menes i denne planen et tre som:

Bemerk seg i art, karakter og størrelse (mer enn 90 cm stammeomkrets målt 1 meter over bakken).

Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt 1 meter over bakken.

Eksponerer seg og er verdifullt i det landskapet det står i.

Et tre som er sykt, skadet eller er til fare for omgivelsene omfattes ikke av definisjonen med unntak av hule eiker eller andre trær som er vernet etter annet lovverk.

Verdifull vegetasjon

Verdifull vegetasjon er vegetasjon som er registrert som naturtyper i dok datasett for naturtyper.

REVISJONER

Oversikt over administrative endringer av inkurier og feil:

Bakgrunn for endring	Endret tekst i bestemmelsene (ny tekst er markert med rød skrift)	Bestemmelsen det gjelder	Dato revisjon
Ved en inkurie er det kommet med en ekstra setning i bestemmelsen knyttet til faresone kartlagt kvikkleire. NVE bekrefter i brev datert 27.08.2025 at setningen om at «alle tiltak skal godkjennes av NVE» bør tas ut. Bakgrunnen for dette er at NVE har ingen rolle i å godkjenne tiltak, det er kommunen som har myndighet etter plan- og bygningsloven.	Ved regulering og søknad om tiltak innenfor faresonen skal det redegjøres for og foretas nødvendig sikringstiltak. Alle tiltak må godkjennes av NVE	18.4.1 Faresone kartlagt kvikkleire, H310.1 (pbl § 11-8 bokstav a)	21.08.2025
Rette opp inkurie med ufullstendig navn på arealformålet i plankartet som skal være blågrønnstruktur	Arealformål blågrønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF) i kommuneplanens arealplankart overstyrer annet arealformål i reguleringsplaners arealplankart.	2.3.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. §1-5)	12.09.2025
Rette opp inkurie i henvisning til feil bestemmelse (henvisning til bestemmelse om VA-rammeplan)	Der VA-rammeplan ikke er avklart ved regulering (eldre reguleringsplaner), eller der slik plan ikke er i tråd med punkt 6. 7.1.1 , skal VA – rammeplan legges ved søknad om tiltak etter pbl. § 20.1	7.1.2 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl §11-9, nr. 3)	12.09.2025
Endret teksten «T1442/2021» som ved en inkurie sto markert i rødt til svart skrift	Ved regulering skal støyfaglig utredning dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til T1442/2021.	10.5.3 a. Støy	12.09.2025
Tydeliggjøring av hva som regnes som «vannløp uten årssikker vannføring» ved å klargjøre at dette er tørre bekker.	Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring (tørre bekker) dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.	Definisjonen av vassdrag i kapittelet «Retningslinjer og veiledning: definisjoner»	01.10.2025
Rette opp feil henvisningen til dato for vedtak av veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker. Veilederen ble vedtatt i formannskapet den 26.11.2024.	Ved regulering skal Drammen kommunes klimastrategi dato 10.05.2023 samt veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker vedtatt dato 26.11.2024 10.12.2024 legges til grunn.	10.3.1 Energi og klima	05.12.2025
Ved en inkurie er oppdeling eller sammenføring av boenheter (tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav g) ikke omfattet av unntaksbestemmelsen for plankrav. Med dette stilles det krav om reguleringsplan ved oppdeling eller sammenføring av boenheter, samtidig som det eksempelvis åpnes for oppføring av	Tiltaket er omfattet av pbl § 20-1 bokstav a, d og g , forutsatt at tiltaket ligger i areal avsatt til boligformål og: · eiendommen ikke overstiger 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt).	3.3.1 e. Unntak fra krav om reguleringsplan	05.12.2025

ny bolig med tre enheter. Det anses derfor som en feil og bokstav g innarbeides i bestemmelsen for å rette opp denne feilen.	Innenfor felt B1 tillates 4 boenheter ved etablering av korsdelt firemannsbolig med småhuskarakter. · samlet BRA ikke overstiger 500 m2 · samlet tomteareal ikke overstiger 1800 m2		
Ved en inkurie er det lagt til at deling av eiendommer ikke er tillat innenfor bestemmelsesområdet Hagbart Kyllandsvei. Dette ble ved en feil endret etter offentlig ettersyn, og denne delen tas derfor ut av bestemmelsen.	Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke deling av eiendommer eller etablering av nye boenheter før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. punkt 4.2.5	19.5 Bestemmelsesområde Hagbart Kyllandsvei, #5 (pbl. § 11-9)	05.12.2025
Rette opp feil i henvisningen til annen bestemmelse. Ved en feil er det lagt inn punkt d. i bestemmelse 3.3.1 som omhandler drift og vedlikehold av jernbaneanlegg. Ettersom bestemmelsen om leke- og aktivitetsareal er knyttet til boligformål skulle det henvises til punkt 3.3.1 e. som blant annet omtaler korsdelt firemannsbolig.	Ved etablering av, eller bruksendring til flere enn 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt) skal det opparbeides leke- og aktivitetsareal med minimum 30m2 pr boenhet. Etablering av én korsdelt firemannsbolig i tråd med punkt 3.3.1 - d - e er unntatt dette kravet.	12.4.4 a. Leke- og aktivitetsareal	11.02.2026

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Birkebeinerbakken 10, 3075 Berger
Gnr. 304, Bnr. 28, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:

234260031

Meglerforetak:

PrivatMegleren Holmestrand

Saksbehandler:

Nikolai Nordqvist

Telefon / Mobil:

48 08 10 00 / 955 24 457

E-post:

nikolai.nordqvist@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

 Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

 Kr

Egenkapital:

 Kr

Totalt:

 Kr

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-