



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Stertebakke 9A, 3612 KONGSBERG

**Koselig og lys endeleilighet med
enkel adkomst i 1.etasje - usjenert
uteplass med gode solforhold**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler

Marie Langseth

Mobil 975 54 902

E-post marie.langseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG. TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 46 842,-
Omkostn.: Kr 19 009,-
Total ink omk.: Kr 1 815 851,-
Felleskostn.: Kr 5 699,-
Selger: Marius Ihlen Bringsrud

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total: 68/68 m²
Tomtstr.: 17322 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 8389, bnr. 12
Andelsnr.: 54

Oppdragsnr.: 1305240051

Koselig og lys endeleilighet med enkel adkomst i 1.etasje

Fin og romslig 2-roms med praktisk beliggenhet i 1.etasje. Leiligheten inneholder gang, bad, 1 soverom og åpen løsning med stue og kjøkken. Behov for oppgradering på bad. I tillegg medfølger det bod i felles garasjeanlegg i tillegg til en garasjeplass.

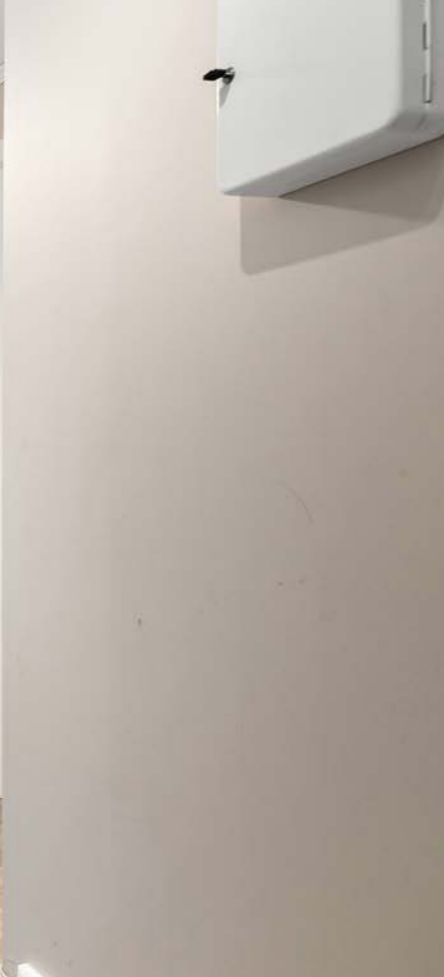
Stertebakke borettslag er et sted det er lett og trives med et godt og stabilt bomiljø. Leilighetene har meget gode solforhold med vestvendte terrasser som gir en svært fin utsikt mot byen og over til Funkelia. Borettslaget har pent opparbeidede fellesområder, hvor en stor andel er beholdt som et stort sammenhengende grøntområde til felles anvendelse foran blokkene.

Velkommen til Stertebakke 9A!



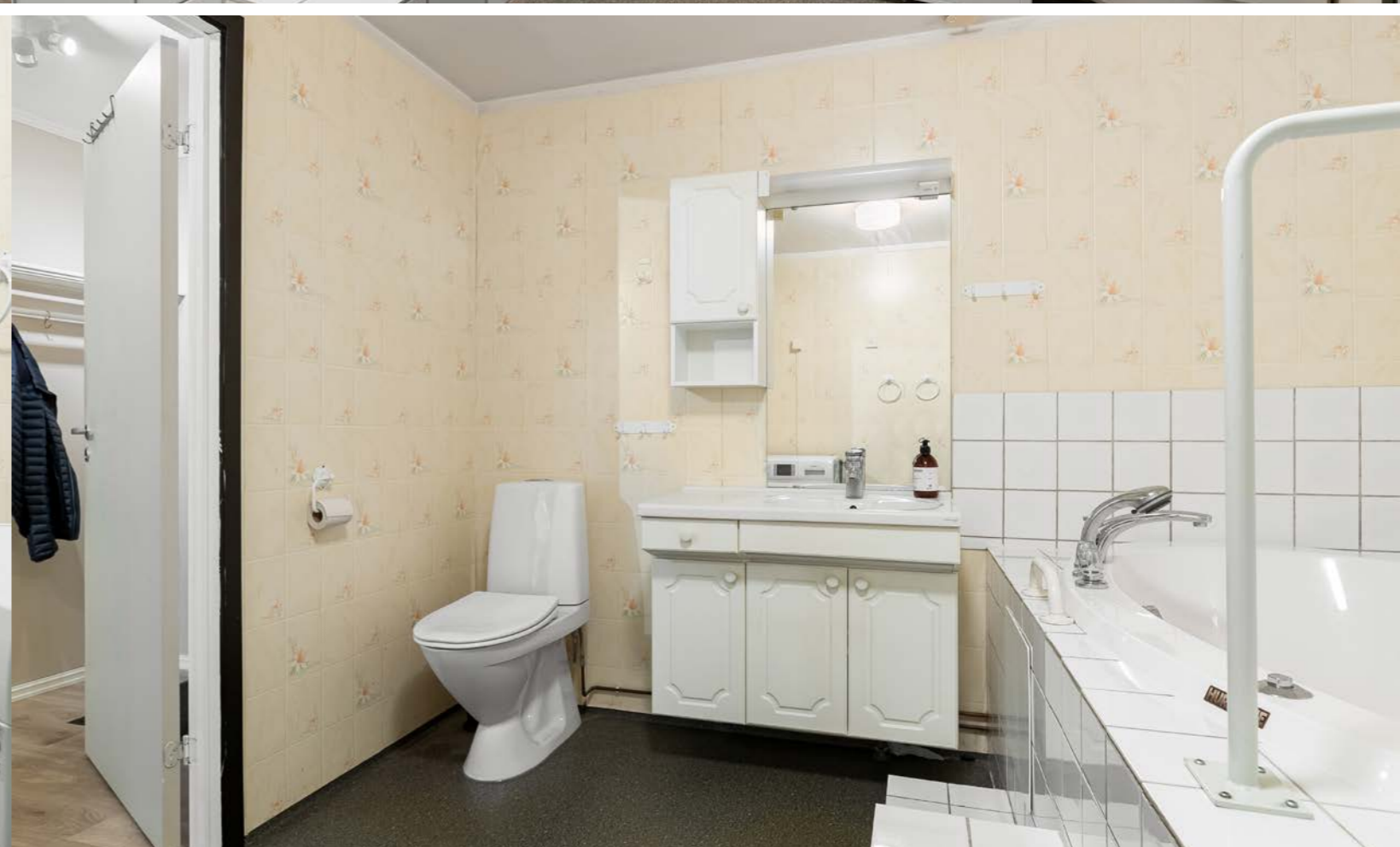
Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Plantegninger	15
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	52
Forbrukerinformasjon	155
Budskjema	156











Plantegning

1. etasje

Stertebakke 9A (1. etg.)



aktiv.

Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA totalt: 68 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² Gang, bad/vaskerom, bod, soverom, stue/kjøkken

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17322 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Tomten er flat, delvis skrånet med pent opparbeidet fellesområder.

Beliggenhet

I utkanten av sentrum finner du Stertebakke og Stertebakke borettslag, et borettslag det er lett å trives i med et godt og stabilt bomiljø. Leilighetene har meget gode sol- og utsiktsforhold med vestvendte terrasser. Leiligheten ligger i 1. etasje, noe som gir en enkel adkomst. Borettslagets eiendom strekker seg over hele 17 mål, og en stor andel av dette arealet er beholdt som et stort sammenhengende grøntområde til felles anvendelse foran blokkene.

Fra busstopp på Drammensveien har TIMEkspresen avganger til Kongsberg sentrum og Notodden i den ene retningen, og Drammen, Oslo og videre til Gardermoen i den andre retningen. Joker

Risteigen er kun en kort spasertur unna og med sykkel kommer man seg til sentrum i løpet av få minutter.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert og populært boligområde som hovedsakelig består av leiligheter og eneboliger.

Bygningssakkyndig

Øyvind Reinertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt ytterdør til leiligheten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (vedlagt prospekt). Det er viktig å sette seg grundig inn i denne. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3 i tilstandsrapporten:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Overflater

- Bad/vaskerom har behov for oppgradering av innvendige overflater, eier har lagt laminatgulv som egeninnsats.

Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på over 15mm gjennom hele rommet.

Radon

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendige dører

- Det er normal slitasje på innvendige dører. Det er noe dårlig innfesting til hengsel på dør til bad.

Bad/vaskerom

- Det er påvist at gulvoverflater har sprekker.

- Det er påvist høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Sluk, membran, tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning. - Det er usikkert om dusj i forbindelse med badekar fungerer. Eier har ikke brukt den.

Kjøkken

- Kjøkkenarmatur er løst.

- Avtrekk - Det er ett feste på filter som er knekt.

Filter er festet med tape.

Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Elektrisk anlegg

- Opplegg på strøm får TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

TG3 (avvik som krever tiltak):

Overflater vegger og himling

- Overflaten har omfattende skader

- Tapetskjøter er ikke tette

Verditakst

Kr 1 750 000

Innhold

1. etasje: Gang, bad/vaskerom, bod, soverom, stue/ kjøkken.

Garasje plass og egen bod i felles garasjeanlegg medfølger leiligheten.

Standard

Leiligheten fremstår innbydende med lyse og pene overflater. Gulvene er med laminat og beleg. Vegger er med malt tapet og mdf plater. Himling er med malte betongelementer.

Kjøkkenet er utstyrt med innredning med profilerte, lyse fronter og benkeplate er i laminat. Innredningen er med frittstående hvitevarer.

Det er åpen løsning mellom kjøkken og stue. I stua er det god plass til en lun sofakrok. Leiligheten

ligger i enden av bygget, som gjør at uteplassen man har adkomst til fra stua, ligger usjenert og fint til.

Badet er fra byggeår og har behov for oppgraderinger. Badet er med innredning med formstøpt vask, toalett på gulv, boblebad, dusj på vegg med dusjvegger og opplegg til vaskemaskin. Badegulv er med vinylbelegg. Veggene er med våtromsplater/belegg.

Leiligheten har et romslig soverom.

I tillegg til en bod i leiligheten er det en bod i felles garasjekjeller. Her har man også en parkeringsplass.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med get = kollektiv start + bredbånd

Parkering

Garasjeplass i felles garasjeanlegg medfølger leiligheten. Det opplyses at det vil være mulig å få lagt opp til el-bil lader, ta kontakt med styret vedrørende dette. Felles gjesteparkeringer på borettslagets tomt.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000561304

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Prosjekt 2012: Pr april/mai er borettslaget igang med renovering av balkongene. Alle andeler skal bytte fra betong blomsterbed til glassrekkverk. I forbindelse med dette prosjektet har borettslaget tatt opp kr 21 000 000,- i lån. Lånet er forventet utbetalt i mai/juni 2024. Låneopptaket medførte en økning av felleskostnadene fom mai 2024. Økningen er ikke knyttet til lånet pr. dags dato. Det blir derfor en ny endring av felleskostnadene fom 01.07.24 hvor reell rente er hensyntatt.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 750 000

Formuesverdi primær

Kr 704 015

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 675 257

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Faste løpende kostnader: Strøm, felleskostnader og innboforsikring.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker: Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområdet, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon. Borettslaget har avtale med get = kollektiv start + bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5699

Andel Fellesgjeld

Kr 46 842

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.06.2024

Andel fellesformue

Kr 23 060

Andel fellesformue dato

01.06.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Stertebakke Borettslag

Organisasjonsnummer

953748614

Andelsnummer

54

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937064718, Handelsbanken, Kongsberg

Annuitet 365 dager

Saldo per 01.06.2024: 3 350 000,-

Andel av saldo: 46 843,-

Mangler informasjon for terminberegning

Sikringsordning fellesgjeld

Tilbyder: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Varighet av avtalen/ oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker

dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forkjøpsrett

Kongsberg Boligbyggelag sine medlemmer har forkjøpsrett ved salg. Forkjøpsrett må meldes til vårt kontor på eget skjema innen annonsert frist. Bud er ikke å regne som melding av forkjøpsrett.

Har du spørsmål vedrørende forkjøpsrett kan du ta kontakt med megler eller Kongsberg boligbyggelag.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget etter søknad, under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsberg Boligbyggelag;

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8389, bruksnummer 12 i Kongsberg kommune. Andelsnr. 54 i Stertebakke Borettslag med orgnr. 953748614

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3303/8389/12:

16.04.1957 - Dokumentnr: 447 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

05.06.1979 - Dokumentnr: 2977 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1993 - Dokumentnr: 2159 - Elektriske
kraftlinjer

Rettighetshaver: Kongsberg Energi as
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1994 - Dokumentnr: 1321 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:3303 Gnr:8390 Bnr:7

16.04.1957 - Dokumentnr: 447 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3303 Gnr:8389 Bnr:1

05.06.1979 - Dokumentnr: 2977 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3303 Gnr:8389 Bnr:15

28.11.1983 - Dokumentnr: 990026 - Sammenslått
med denne matrikkelenhet:
Gnr. 8389 bnr. 14

14.02.2007 - Dokumentnr: 1040 - Målebrev

14.02.2007 - Dokumentnr: 1040 - Grensejustering

01.01.2020 - Dokumentnr: 868401 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0604 Gnr:8389 Bnr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 697135 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3006 Gnr:8389 Bnr:12

16.04.1957 - Dokumentnr: 447 - Bestemmelse om
veg
Rettighet hefter i: Knr:3303 Gnr:8389 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse datert 01.10.1979.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan:

Planidentifikasjon: 071R

Formål: Boliger

Plannavn: Stertebakkeveien - Gamle Drammensvei

Ikraftredelsesdato: 05.08.1976

Kommuneplan:

Planidentifikasjon: KPLAN13

Formål: Boligbebyggelse

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato: 12.11.2014

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2013-2025

Plankart og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til oppdragsansvarlig eller på kommunens hjemmesider.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 750 000 (Prisantydning)
46 842 (Andel av fellesgjeld)

1 796 842 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysingsgebyr skjøte)
7 769 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

19 009 (Omkostninger totalt)

1 815 851 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 19 009

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger kr 1 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 419,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører, utskrift servitutt. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 750,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

Ansvarlig megler

Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg,
Christian Augusts gate 4
3611 Kongsberg
Tlf: 975 54 900

Salgsoppgavedato

24.06.2024

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Stertebakke 9 A, 3612 KONGSBERG
- KONGSBERG kommune
- gnr. 8389, bnr. 12
- Andelsnummer 54



Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 04.06.2024 Rapportdato: 18.06.2024 Oppdragsnr.: 19974-1442 Referansenummer: CV2026

Autorisert foretak: Din Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no
979 64 266



Oppdragsnr.: 19974-1442

Befaringsdato: 04.06.2024

Side: 2 av 24

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Grei endeleilighet på bakkenivå.
Leiligheten er i normal stand, men det er behov for oppgradering av bad/vaskerom.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1979

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt ytterdør til leiligheten. Det er en brann- og lyddør - EI 30- 35db.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Det er en uteplass. Denne bilr opparbeidet når bygget er fredig renoverert på fasaden.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Det er laminat i gang, soverom og stue/kjøkken og beleg i bod og på bad/vaskerom.
Vegg: Malt tapet i gang og stue/kjøkken, MDF-plater/malt tapet på soverom, våtromstapet på bad/vaskerom og malt plater i boden.
Innvendig tak: Malt betong-elementer.

Det er støpt gulv.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i gang: 5mm/m - totalt 19mm.
Stue: 6mm.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Gulvet har laminat.
Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken bak kjøleskap.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad er fra byggeår, men noe oppgradert av tidligere eier.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 7mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Det er delvis fliser i våtsone ved badekar og i dusjsjonen.
Det er ukjent membran bak fliser.
Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett, boblebade-badekar, dusj på vegg med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er ikke mulig å måle fukt i sviller siden det er stålstendere i vegg.
Fuktmåling er utført i åpning i vegg fra boden.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er opplegg til oppvaskmaskin.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er stoppekran i benkeskap på kjøkken.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er elektrisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.
Det er kun luftespalter i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca 300 liter.
Det er innlagt internett fra Telia.
Det er sikringsskap i felles gang.
Det er 50A hovedsikring.
Det er montert jordfeilbryter på kurs til bad.
Det er pulverapparat og røykvarsler.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	68 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	68 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 900 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

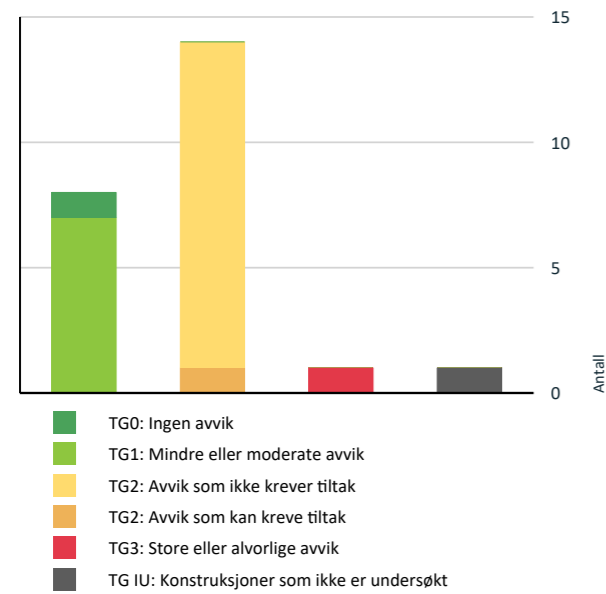
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke oversendt fra kommunen.

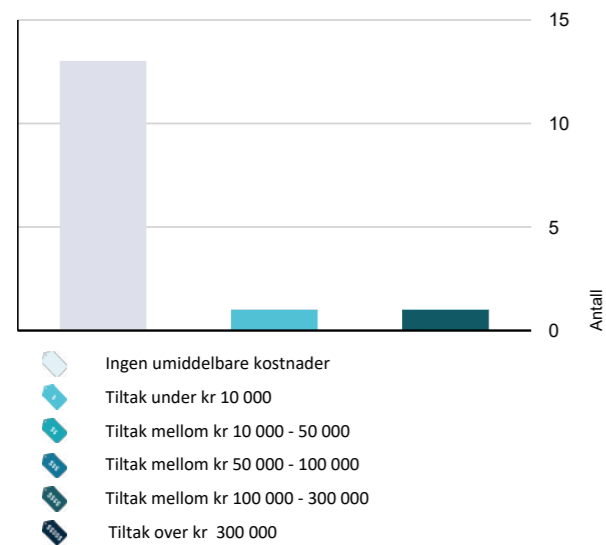
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler som borettslaget/sameiet har ansvar for er kun beskrevet på et generelt grunnlag og tilstandsgrad er satt ut fra alder/tilstand.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1979

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Lagt laminatgulv i gang, soverom og stue/kjøkken.
2019	Modernisering	Malt vegger og tak i gang, soverom og stue/kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt ytterdør til leiligheten. Det er en brann- og lyddør - EI 30-35db.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en uteplass. Denne blir opparbeidet når bygget er ferdig renoveret på fasaden.



Egen uteplass.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Det er laminat i gang, soverom og stue/kjøkken og beleg i bod og på bad/vaskerom.
Vegg: Malt tapet i gang og stue/kjøkken, MDF-plater/malt tapet på soverom, våtromstapet på bad/vaskerom og malt plater i boden.
Innvendig tak: Malt betong-elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bad/vaskerom har behov for oppgradering av innvendige overflater, Eier har lagt laminatgulv som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med noe oppgradering av innvendige overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt gulv.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i gang: 5mm/m - totalt 19mm.
Stue: 6mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Dersom det legges laminat/parkett, må leverandsørns krav til toleranse ivaretas. Dersom gulv er ujevne vil levetid på laminat/parkett forkortes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat er kun for Radonmåling.
Dersom det er høyere verdier enn hva som er anbefalt, vil det påløpe ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Rom Under Terreng

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Gulvet har laminat. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken bak kjøleskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



Fuktmåling i konstruksjon i yttervegg under terreng.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er normal slitasje på innvendige dører. Det er noe dårlig innfesting til hengsel på dør til bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblad bør festes bedre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er fra byggeår, men noe oppgradert av tidligere eier.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.



Bad/vaskerom.



Dusj på vegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har omfattende skader
- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak

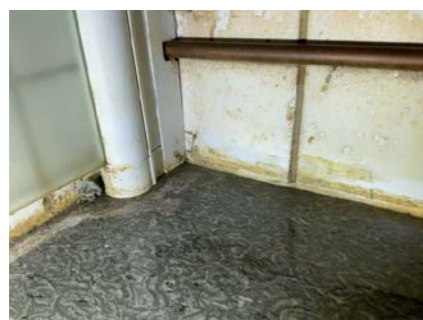
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Utette skjøter i våtsonen.



Knekte fliser i våtsonen i dusjen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 7mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er delvis fliser i våtsonen ved badekar og i dusjsonen. Det er ukjent membran bak fliser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Avløp fra vaskemaskin går i rør over gulv til sluk. Disse må demonteres for å ha tilkomst til sluken.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk.



Avløp fra vaskemaskin stenger delvis for dør til dusjnisje.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett, boblebad-badekar, dusj på vegg med dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er usikkert om dusj i forbindelse med badekar fungerer. Eier har ikke brukt den.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er ikke mulig å måle fukt i sviller siden det er stålstendere i veggen. Fuktmåling er utført i åpning i vegg fra boden.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er opplegg til oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenarmatur er løst. Det er satt opp ekstra underskap på høy sokkel. Det er noe misfarging på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenarmatur må festes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ett feste på filter som er knekt. Filter er festet med tape.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ifølge eier fungerer ventilator som tiltenkt, men det er noe skjemmende med tapen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Feste på filter er defekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er stoppekran i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er elektrisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom. Det er kun luftespalter i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør monteres ventil i vegg på soverom og stuen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er antydning til brunt i kontakt til bereder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er ikke krav i forskrift om fast tilkobling av bereder på monteringsstidspunkt. Det er kun en anbefaling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Fiber

Det er innlagt internett fra Telia.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Det er sikringsskap i felles gang.
Det er 50A hovedsikring.
Det er montert jordfeilbryter på kurs til bad.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1979 Når bygget ble bygget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Så lenge eier har hatt leiligheten, siden 2019. Hva tidligere eier har gjort er ukjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det var kontroll i 2023. Avvik er utbedret - kontakt på kjøkken og deksel på kontakt i stuen.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget er godkjent etter kontroll ifølge eier.

Generell kommentar

Opplegg på strøm får TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap i felles gang.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ifølge eier blir det satt inn nytt pulverapparat/sjekket pulverapparat før salg.
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

68 m²/68 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang,
Bad/vaskerom, Bod, Soverom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag **1 750 000**

Tillegg for andel fellesformue + 23 060

Fradrag for andel felles gjeld - 46 842

Konklusjon markedsverdi **1 750 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Stertebakke 9A ,3612 KONGSBERG 74 m ² 1979 2 sov	10-06-2024	2 660 000	2 700 000	49 960	2 749 960	37 162
2 Stertebakke 5A ,3612 KONGSBERG 76 m ² 1979 2 sov	19-09-2022	2 600 000	2 690 000	23 474	2 713 474	35 704
3 Stertebakke 5B ,3612 KONGSBERG 56 m ² 1979 1 sov	24-05-2023	1 750 000	1 900 000	45 363	1 945 363	34 739
4 Stertebakke 9A ,3612 KONGSBERG 75 m ² 1979 2 sov	21-05-2021	2 500 000	2 365 000	30 057	2 395 057	31 934
5 Stertebakke 5A ,3612 KONGSBERG 56 m ² 1979 1 sov	24-11-2021	1 600 000	1 750 000	22 480	1 772 480	31 651
6 Stertebakke 9A ,3612 KONGSBERG 56 m ² 1979 1 sov	16-03-2021	1 600 000	1 640 000	25 518	1 665 518	29 741
7 Stertebakke 9B ,3612 KONGSBERG 63 m ² 1979 1 sov	17-11-2022	1 800 000	1 725 000	21 490	1 746 490	27 722

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader.	Kr.	68 388
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	68 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 650 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 250 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 1 900 000

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. Areal et gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

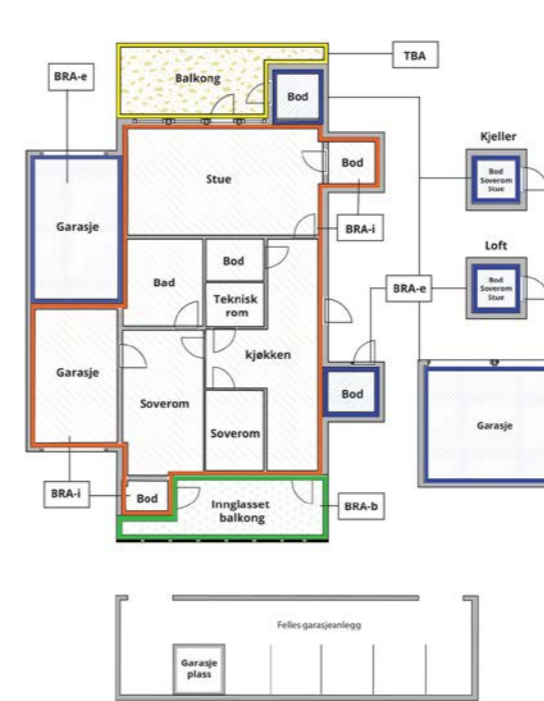
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	68			68			68
SUM	68						68
SUM BRA	68						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , Bad/vaskerom , Bod , Soverom , Stue/kjøkken		

Kommentar

Det er en Gitterbod tilhørende leiligheten i samme etasje på 6m². Dette arealet er ikke medregnet i arealberegningen. Bod er merket med 1-1. Det er også en parkeringsplass med utvendig adkomst i felles garasjeanlegg. B: 2,3m x D: 5,5m. Denne er merket med 54. Disse arealene er ikke medregnet i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke oversendt fra kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2024	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Marius Ihlen Bringsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	8389	12		0	17322.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stertebakke 9 A

Hjemmelshaver

Stertebakke Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/Stertebakke Borettslag	953748614	H0102	KBBL	Marius Ihlen Bringsrud

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
54	100	54 200	23 060 31.12.2023	46 842 01.06.2024



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Kongsberg, ca 2km sør-øst for Kongsberg sentrum, Området er bebygd med konsentrert bebyggelse og eneboliger. Området er godt etablert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon: 071R
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Stertebakkeveien - Gamle Drammensvei
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikrafttredelsesdato: 05.08.1976
Lovreferanse: PBL 1985 eller før
Formål: Boliger.

Om tomten

Tomten er fellesareal.
Det er opparbeidet asfalterte internveier og parkeringsplasser.
Det er pent opparbeidet uteareal med plen og lekeplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om tinglyste heftelser.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 575 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF	SP0000561304			
Kommentar Byggforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	31.05.2024		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	03.06.2024		Gjennomgått	5	Nei
Boligopplysninger	01.06.2024		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CV2026>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1305240051	
Selger 1 navn	
Marius Ihlen Bringsrud	
Gateadresse	
Stertebakke 9A	
Poststed	Postnr
KONGSBERG	3612
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei Ja

Document reference: 1305240051

Document reference: 1305240051

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 1305240051

Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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:

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

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1305240051

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Bringsrud	ba74853c67b72d174d50fd8 182c1610034090497	03.06.2024 18:12:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1305240051

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Gry Karin Mulvik

Dato utkjørt: 01.06.24 Side 1 av 2

Stertebakke Borettslag	Vår ref.: 25/54	Fødselsdato eier: 21.07.1990
Stertebakke 9 A	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
3612 KONGSBERG	Eiere: Marius Ihlen Bringsrud	
Organisasjonsnr: 953 748 614	Andelsnr: 54	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	5 699	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER	4 479
	RENTER FELLESGJELD	62
	AVDRAG TILLEGGSLÅN	80
	AVDRAG FELLESGJELD	469
	RENTER TILLEGGSLÅN	174
Tilleggsytelser:	TV / INTERNETT	435

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	46 842	Gjeld siste årsoppg.:	48 915
Klient ajourf. lån:	3 350 000	Klient gj. s. årsoppg.:	3 498 330

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94937064718, Handelsbanken, Kongsberg

ANNUITET 365 DAGER

Saldo per 01.06.2024: 3 350 000

Andel av saldo: 46 843

Mangler informasjon for terminberegning

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Steinar Arnold Sveen

Adresse: Stertebakke 5 B

Postnr/-sted: 3612 KONGSBERG

Telefon: Mob.: 97415945, Priv.: 32765230

E-post: stertebakkebrl@kongsbergbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 01.06.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

Annent formue:	23 060	Gjeld:	48 915	Andre inntekter:	53
		Utgifter:	2 356		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	54 200
Andelsnr:	54	Partialobligasjonsnr:	54

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1979

Gårds/bruksnr: 8389/12

Bygningstype: TERASSEBLOKK

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 17345

Antall leiligheter: 64

9: Forsikring

Forsikret i:	If... Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000561304
--------------	-----------------------	-----------	--------------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Gry Karin Mulvik

Dato utkjørt: 01.06.24 Side 2 av 2

Stertebakke Borettslag	Vår ref.: 25/54	Fødselsdato eier: 21.07.1990
Stertebakke 9 A	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
3612 KONGSBERG	Eiere: Marius Ihlen Bringsrud	
Organisasjonsnr: 953 748 614		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.11.1979	Første innflytting:	01.12.1979	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	EL. UTEN PIPE		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Felles garasjeanlegg				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-ROMS-O 64 m2	P-rom	64
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i leilig 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Felleskostnader dekker: Avdrag og renter på borettslagets lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold iflg. borettslagets vedtekter, strøm i fellesområdet, snøbrøyting og sandstrøing, administrasjon og revisjon. Borettslaget har avtale med get = kollektiv start + bredbånd.

Tilbyder: Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Prosjekt 2024: Pr april/mai er borettslaget igang med renovering av balkongene. Alle andeler skal bytte fra betong blomsterbed til glassrekkverk. I forbindelse med dette prosjektet har borettslaget tatt opp kr 21.000.000,- i lån. Lånet er forventet utbetalt i mai/juni 2024. Låneopptaket medførte en økning av felleskostnadene fom mai 2024. Økningen er ikke knyttet til lånet pr dags dato. Det blir derfor en ny endring av felleskostnadene fom 01.07.24 hvor reell rente er hensyntatt.

Annen informasjon:

Tiltak som fører til endringer i fellesutgiftene:

Ingen kjente pr. dags dato

Resultatregnskap 2023

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
	2 420 064	2 175 926	2 219 588	2 340 076
Innkrevde felleskostnader				
Avdrag fellesgjeld	385 548	385 740	385 717	402 450
Renter fellesgjeld	64 176	47 269	64 110	53 118
TV og event. internett	291 072	258 817	291 072	334 080
Leieinntekt garasjer	1 458	1 875	3 000	3 000
Renter/avdrag fellesgjeld	0	0	200 481	217 568
Andre inntekter	12 800	16 360	4 000	0
Sum inntekter	3 175 118	2 885 987	3 167 968	3 350 292
Driftskostnader				
	12 638	11 145	12 000	13 500
Revisjonshonorar				
Styre honorar	1	119 915	105 352	112 100
Forretningsfører honorar		175 116	170 826	175 113
Andre forvaltningstjenester		34 938	4 750	0
Andre tjenester		303 621	84 656	100 000
Andre ljnnskostnader	1	40 661	37 918	49 392
Arbeidsgiveravgift		22 689	20 214	22 725
Vedlikehold	2	3 000 421	1 020 500	3 384 800
TV og event. internett		330 414	275 743	291 072
Forsikring		284 726	277 450	284 852
Internkontroll / HMS		44 811	45 072	46 500
Kommunale avgifter	3	208 431	199 691	245 000
Eiendomsskatt	3	72 345	81 944	80 000
Brøyting, feiing		72 308	57 494	65 190
Energi, strøm		96 799	128 945	150 000
Renhold, fellesareal		9 500	9 500	10 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 700	3 635	23 000
Kontorrekvisita, trykksaker		795	704	0
Andre driftsutgifter	4	95 067	47 779	66 600
Kurs for tillitsvalgte		1 500	0	0
Bomiljø		5 033	2 660	15 000
Avskrivninger	7	21 050	11 902	11 900
Sum driftskostnader	4 955 476	2 597 879	5 145 744	2 482 964
Driftsresultat	-1 780 358	288 108	-1 977 776	867 328
Finansinntekt- og kostnad				
	3 805	3 264	3 500	3 500
Renteinntekter				
Andre finanskostnader	2 762	2 792	0	0
Rentekostnad bolig ³ n	61 114	50 819	64 110	53 118
Renter tilleggs ³ n	107 376	0	127 032	149 059
Resultat av finansinntekt- og kostnad	167 447	50 347	187 642	198 677
Ekstraordinære inntekter og kostnader				
Resultat	8	-1 947 805	237 761	-2 165 418

Balanse pr. 31.12.23

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	293 627	293 627
Bygninger	6	15 327 845	15 327 845
Andre driftsmidler	7	44 719	15 869
Sum anleggsmidler		15 666 191	15 637 341
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 518	0
Andre fordringer		177 946	160 406
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ konto		1 605 976	1 530 992
Innest ³ ende p ³ konto - bundne skattetrekkmidler		3 559	1 029
Sum omløpsmidler		1 791 999	1 692 427
SUM EIENDELER		17 458 190	17 329 768

Balanse pr. 31.12.23

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		6 400	6 400
Oppjent egenkapital		10 429 433	10 191 671
i rets resultat		-1 947 805	237 761
Sum egenkapital	8	8 488 027	10 435 833
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev p ³ n	9	3 498 331	1 441 515
Borettsinnskudd	10	5 319 300	5 319 300
Sum langsiktig gjeld	11	8 817 631	6 760 815
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 423	20 367
Leverandørgjeld		127 981	101 944
Skyldig off. myndigheter		6 346	2 591
P ³ løpt lønn, honorarer og feriepenger		5 087	4 744
P ³ løpne renter		9 695	3 475
Sum kortsiktig gjeld		152 532	133 121
Sum gjeld		8 970 163	6 893 936
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 458 190	17 329 768

Kongsberg 30.04.24
KONGSBERG BOLIGBYGGELAG A/L

Sted: _____, dato: _____

Steinar Arnold Sveen
Styreleder

Jarle Torbjørn Landsverk
Nestleder

Olav Eriksen
Styremedlem

Disponible midler

i regnskapet gir ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved risskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Styrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, om det er behov for å opplysn eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	1 559 306	1 804 239
B. Endring disponible midler		
i rets resultat	-1 947 805	237 761
Tilbakeføring avskrivninger	21 050	11 902
Kjøp / salg anleggsmidler	-49 900	-110 250
Opptak langsiktig gjeld	2 500 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-443 184	-384 347
B. i rets endringer i disponible midler	80 161	-244 934
C. Disponible midler UB	1 639 467	1 559 306
Omløpsmidler	1 791 999	1 692 427
Kortsiktig gjeld	-152 532	-133 121
Disponible midler	1 639 467	1 559 306

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om regnskap for borettslag, samt god regnskapsikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført til anskaffelsesverdi.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den perioden felleskostnadene forfaller til betaling. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 1 - Lønn og styrehonorar

	2023	2022
5330 Styrehonorar	119 915	105 352
5000 Lønn ansatte	35 574	33 174
5092 Feriepenger beregnet	5 087	4 744
Sum	160 576	143 270

Det er fast ansatt vaktmester i borettslaget.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Reparasjon og vedlikehold	4 985	0
6601 Vedlikehold bygg	2 739 093	484 514
6602 Vedlikehold VVS	61 079	137 510
6603 Vedlikehold elektro	19 150	135 715
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	145 489	235 132
6606 Vedlikehold kjøleanlegg	0	12 550
6607 Vedlikehold garasjer	0	7 965
7766 Serviceavtaler	30 625	7 114
Sum	3 000 421	1 020 500

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kommunale avgifter består av vannavgift, renovasjonsavgift, feieavgift og eiendomsskatt.

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 Andre driftskostnader	35 804	17 859
6490 Andre leiekostnader	3 000	3 000
7100 Bilgodtgjørelse, oppg.pliktig	1 892	1 116
7130 Reisekostnader, oppgavepliktig	337	91
7140 Reisekostnader, ikke oppgavepl.	978	163
7440 Kontingent NBBL	4 898	4 945
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 799	1 355
7719 Kontingent KBBL	23 100	19 250
7720 Generalforsamling / i rsmøte	8 760	0
7730 Generalforsamling borettslag	14 500	0
Sum	95 067	47 779

Note 5 - Tomter

Tomten er kjøpt i 1977 for kr 211 426,-. Nye utelys p³ lydende kr 25 000,- er aktivert p³ tomten 31.12.2014. Ny utebelysning rundt plenen p³ lydende kr. 37 060,14 er aktivert p³ tomten i 2019. Forlengelse av utebelysningen rundt plenen p³ lydende kr. 20 140 er aktivert p³ tomten i 2020.

Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Totalt
Anskaffet ³ r	1974	
Bokført verdi 01.01	15 217 595	15 217 595
Tilgang	110 250	110 250
Bokført verdi 31.12	15 327 845	15 327 845

Bygningene er ikke avskrevet i regnskapet. Se også note om vedlikehold.

Note 7 - Andre driftsmidler

	Blomsterurner	Snjfreser	Alko sitteklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 706	0	30 215
i rets tilgang :	0	49 900	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 706	49 900	30 215
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 739	9 148	30 215
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 967	40 752	0
i rets avskrivninger :	11 902	9 148	0
Anskaffelses ³ r :	2021	2023	2012
Antatt levetid i ³ r :	3	5	5

Note 8 - Egenkapital

Egenkapitalen vil v³ re forskjellen mellom eiendeler og gjeld. Denne skal spesifiseres p³ henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskudd egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten uavhengig av fortegn - vil v³ re³ henfjre til opptjent egenkapital.

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Formål:	Nye brannrør og P sesystem, nye fasadeplater på endevegger utvendig	Rehabilitering og asfaltering
L³ nenummer:	16366755385	16362079032
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020
Rentesats:	5.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	15.03.2043	12.06.2026
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	2 396 616
L³ nesaldo 01.01:	0	1 441 515
Avdrag i perioden:	55 960	387 224
Opptak i perioden:	2 500 000	0
L³ nesaldo 31.12:	2 444 040	1 054 290
Saldo 5 år frem i tid:	2 046 241	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld på n 16362079032	1	22 264	22 264
	6	20 905	125 430
	1	19 588	19 588
	6	19 248	115 488
	6	18 253	109 518
	6	17 826	106 956
	6	16 930	101 580
	6	15 774	94 644
	2	15 539	31 078
	2	15 224	30 448
	5	15 057	75 285
	4	14 742	58 968
	13	12 542	163 046
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld på n 16366755385	1	51 613	51 613
	6	48 461	290 766
	1	45 409	45 409
	6	44 621	267 726
	6	42 314	253 884
	6	41 325	247 950
	6	39 247	235 482
	6	36 568	219 408
	2	36 023	72 046
	2	35 292	70 584
	5	34 905	174 525
	4	34 175	136 700
	13	29 074	377 962

Pantegjeld

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd 1979	5 319 300
Sum borettsinnskudd	5 319 300

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 8 817 631,- sikret med pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi p³ kr 15 621 472,-.

Resultat og balanse med noter for Stertebakke Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stertebakke Borettslag

Styreleder	Steinar Arnold Sveen (sign.)	20.04.2024
Styremedlem	Jarle Torbjørn Landsverk (sign.)	19.04.2024
Styremedlem	Olav Eriksen (sign.)	15.04.2024

Bestemmelser til reguleringsplan 336R Gamlegrendåsen nord med endringer Kongsberg kommune

336R	Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret:	9.9.2009
336R-1	Endring (felt B3c, B4 og B5, kart og best.) vedtatt av Kommunestyret:	18.5.2011
336R-2	Mindre endring (KS-A6 § 5.2 i) vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling:	21.2.2011
336R-3	Mindre endring på plankart (parkering Hovdeplassen) vedtatt av UМУ:	16.3.2015
336R-4	Liten endring (tomtegrenser på plankartet FS-A2) vedtatt administrativt:	21.2.2011
336R-5	Mindre endring (KS-C13 § 5.2 j) vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling:	24.2.2020
336R-6	Mindre endring (§ 5.1 punkt e) vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling:	25.6.2012
336R-7	Mindre endring (KS-C12 i § 5.2 a) vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling:	28.4.2014
336R-8	Liten endring terrasser (§§ 5.1 f, 5.2 e og 5.3 d) vedtatt administrativt:	4.6.2014
336R-9	Mindre endring (B-A4 i § 5.3 a) vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling:	23.6.2014
336R-10	Liten endring (KS-C14 kun kart) vedtatt administrativt:	5.7.2019
336R-11	Mindre endring i kart og bestemmelser adkomstvei over felt FS-B3b. Vedtatt i UМУ	28.09.2020
336R-12	Mindre endring (BFS-C6 og BFS-C7, kart og bestemmelser), vedtatt i UМУ	24.01.2022

§ 1 PLANENS FORMÅL

Reguleringsplanen skal legge til rette for boligbygging med særlig vekt på tett/lav bebyggelse, men samtidig ta vare på grøntstrukturer med fegater og steingjerder.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart vedtatt 9.9.09, 21.2.11, 18.5.11, 16.3.2015, 5.7.2019 og vedtaksdato 24.01.2022.

Planen vil erstatte små deler av reguleringsplanene 085R Madsebakken 1 (3.3.76), 096R-1 og 096R-2 Gamlegrendåsen (2.3.81), 116R Risteigen (14.8.79), 184R Gang- og sykkelveg til Soho (5.2.92), 346R Barnehage Langekjennveien (13.9.07) og 437R Stertebakke, område KS-C18 i Gamlegrendåsen Nord (20.08.14). (Vedtatt 24.01.2022).

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

§ 3.1 Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL85) § 25:

- Byggeområder** (PBL85 § 25, 1.ledd nr.1):
 - Frittliggende småhusbebyggelse
 - Konsentrert småhusbebyggelse
 - Blokkbebyggelse
 - Industri
 - Offentlig/allmennyttig (barnehage)
- Offentlige trafikkområder** (PBL85 § 25, 1.ledd nr.3):
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn
 - Gang-/sykkelveg
 - Parkeringsplass
 - Bussholdeplass
- Friområder** (PBL85 § 25, 1.ledd nr.4):
 - Annet friområde
- Spesialområder** (PBL85 § 25, 1.ledd nr.6):
 - Frisiktsone ved veg
 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- Fellesområder** (PBL85 § 25, 1.ledd nr.7):
 - Felles avkjørsel / atkomst
 - Felles lekeareal for barn
 - Felles grøntanlegg
- Kombinerte formål** (PBL85 § 25, 2.ledd):

Midlertidig trafikkområde

§ 3.2 Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL08) § 12-5: (Gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11 og felt BFS-C3, BFS-C6 og BFS-C7. (Vedtatt 24.01.2022).

- Bebyggelse og anlegg** (PBL08 § 12-5 nr. 1):
 - Frittliggende småhusbebyggelse (FS-B3c, FS-B4, FS-B5, BFS-C3, BFS-C6 og BFS-C7) (se §§ 11.1 og 5.1)
 - Energianlegg (T) (se § 11.2)
 - Renovasjonsanlegg (R1 – R3, samt BRE1) (se § 11.3)

Bestemmelser for reguleringsplan 336R Gamlegrendåsen nord med endr., datert 24.01.2022 Side 1 av 15

- Lekeplass (S1 – S4 samt BLK1) (se § 11.4)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** (PBL08 § 12-5 nr. 2):
 - Kjøreveg (Vf1 - Vf3 samt SKV1-SKV3) (se § 12.1)
 - Parkeringsplass (P1 – P9) (se § 12.2)
 - Annen veggrunn – Tekniske anlegg
- Grønnstruktur** (PBL08 § 12-5 nr. 3):
 - Turveg (T1-T10) (se § 13.1)
 - Naturområde (GN1) (se § 13.2)

§ 3.3 Hensynssoner (PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11 og delfeltene BFS-C6 og BFS-C7 Vedtatt 24.01.2022)

For deler av planområdet er dessuten følgende hensynssoner innført, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL08) §§ 12-6 og 11-8:

- Sikringssoner:**
 - Frisikt (H140) (se §§ 14.1 og 8.1)
- Soner med særlige hensyn:**
 - Bevaring kulturmiljø (H570_1 – H570_4, endres til H570_9) (se §§ 14.2 og 8.2)
 - Bevaring naturmiljø (H560_1) (se § 14.3)
- Støysoner:**
 - Rød støysone (H210_1) (se § 14.4a)
 - Gul støysone (H220_1) (se § 14.4b)

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser

- Krav vedrørende vegetasjon**
Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.
- Krav til veger, vann- og avløpsledninger**
Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.
- Krav vedrørende skolekapasitet og boligbyggeprogram**
Boligene kan ikke bygges uten at det er tilstrekkelig skolekapasitet. Utbyggingen skal skje i rekkefølge fastsatt i boligbyggeprogrammet for Kongsberg kommune.
- Krav til opparbeidelse av veger, vann- og avløpsledninger**
 - Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak på enkelttomter, må det være gitt brukstillatelse for nødvendige kommunale vann- og avløpsanlegg og kommunal adkomstveg i henhold til planen.
 - Før det kan gis brukstillatelse for de første 50 nye boenheter tilsammen i område A og/eller B, må det være gitt brukstillatelse for veg V3 med undergang og fortau, veg V4, snuplass i enden av Gamlegrendåsenveien, gang-/sykkelveg GS5 med tilknytning til veggen Stertebakke, alt som vist på planen.
 - Før det kan gis brukstillatelse for opptil 100 nye boenheter tilsammen i område A, B, KS-C8, KS-C10 og/eller KS-C12, må det dessuten være gitt brukstillatelse for veg V5, sykkelfelt og fortau langs Petter Auerdahls vei fra rundkjøringa og vestover innenfor planen, tiltak på gang-/sykkelveg og busslommer sør og nord for undergangen i Petter Auerdahls vei ved Løvåsveien, gang/sykkelveg GS3, samt nødvendig del av vegene V2 med fortau og V1 (nordfra eller sørfra) med GS1, alt som vist på planen. Når det er gitt brukstillatelse for disse tiltakene kan det også gis brukstillatelse til omsorgsboligene i B-A4.
 - Før det kan gis brukstillatelse for mer enn 100 nye boenheter innen planområdet, må det dessuten være gitt brukstillatelse for resten av infrastrukturen innenfor planområdet (se dog § 4.1 e IX og II-VIII), deriblant rundkjøring, undergang, busslommer med fortau og støyskjerm (eiendommene 8399/4 og 32) og støyvoller i kryssområdet i Drammensveien inklusiv stengning av stikkveg til Blåkklokkeveien, fortau langs Kløversvingen og gangveg videre fram til Madsebakken skole, resten av veg V1 med fartshumper (dog kan åpning av gjennomkjøring komme seinere, jfr. punkt V), resten av gang-/sykkelveg GS1, rundkjøring i Petter Auerdahls vei, sykkelfelt og fortau langs Petter Auerdahls vei fra plangrensa til Ove Gjeddes vei, samt resten av veg V2, gang/sykkelveg GS2 med forbindelse vestover, alt som vist på planen.

Bestemmelser for reguleringsplan 336R Gamlegrendåsen nord med endr., datert 24.01.2022 Side 2 av 15

- V Før veg V1 åpnes for gjennomkjøring, må det være gitt brukstillatelse for sykkelfelt, fortau og fartshumper langs Petter Auerdahls vei mellom Ove Gjeddens vei og rundkjøringa og fortau videre til Eilertsløkka.
- VI Før det kan gis brukstillatelse for boliger/anlegg på BFS-C6 må det være gitt brukstillatelse for SKV1, SKV2 og SKV3.
- Før det kan gis brukstillatelse for boliger/anlegg på felt BFS-C7 må det være gitt brukstillatelse for SKV1 og SKV3.
- Før det kan gis brukstillatelse for felt BFS-C6 og BFS-C7 må det være gitt brukstillatelse for nødvendige kommunale vann- og avløpsledninger i henhold til godkjent VA-plan.
(Lagt til 24.01.2022).

e) **Krav til opparbeidelse av utearealer og lekearealer før brukstillatelse for tiltak**

- I Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter, må utearealene være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.
- II Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-B2a/b, FS-C1, KS-B3a, FS-B3b, KS-C18 og B-B1 må felles lekeareal FL1 være ferdig opparbeidet.
- III Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-C3/BFS-C3, FS-B4, BFS-C6, BFS-C7 og KS-C8 må felles lekeareal FL2 være ferdig opparbeidet.
- IV Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-B3c, FS-B5 og KS-C10 må felles lekeareal FL3 være ferdig opparbeidet.
- V Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-C4, FS-C5, FS-C9, KS-C12 og KS-C15 må felles lekeareal FL4a/b være ferdig opparbeidet.
- VI Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område KS-A7, KS-A8, KS-A9 og KS-A10 må felles lekeareal FL5 være ferdig opparbeidet.
- VII Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-A1, FS-A2, FS-A3, B-A4, B-A5 og KS-A6 må felles lekeareal FL6 være ferdig opparbeidet.
- VIII Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område KS-C13 og KS-C14 må felles lekeareal FL7 være ferdig opparbeidet.
- IX Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-C1, KS-C18 og BFS-C7 må felles lekeareal FL8 og BLK1 være ferdig opparbeidet.
- X Aktivitetsparken i friområdet F2 skal opparbeides hurtigst mulig avhengig av tilgjengelige steinmasser, og seinst være ferdig opparbeidet før 200 boliger innenfor planen er tatt i bruk. Samtidig skal fortau langs Petter Auerdahls vei mellom rundkjøringa og Eilertsløkka være ferdig opparbeidet.
- XI Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5 må:
- Tilhørende felles renovasjonsanlegg være ferdig opparbeidet (se § 10.2).
- Tilhørende felles lekeareal være ferdig opparbeidet (se § 10.3).
- Tilhørende felles atkomstveger og parkeringsplasser være ferdig opparbeidet (se § 11.1 og 11.2).
- Tilstøtende felles turveger være ferdig opparbeidet (se § 12.2).
(Lagt til 18.5.11.)
- XII Før det gis brukstillatelse til tiltak innenfor felt BFS-C6 skal tilstrekkelig anlegg for renovasjon innenfor BRE1 være ferdigstilt og gitt brukstillatelse eller ferdigattest. (Vedtatt 24.01.2022)

f) **Krav vedrørende støyskjermingstiltak**

Før det kan gis tillatelse til tiltak med etablering av nye boenheter i områdene FS-B4, FS-C1, FS-C3/BFS-C3, FS-C4, BFS-C6, BFS-C7, KS-C8, FS-C9, KS-C14, KS-C15 og KS-C18 må støyskjerm-/voll langs sørsida av Drammensveien være ferdig opparbeidet som vist på plankartet og omtalt i § 6.2 a. Før støyvoll/skjerm er ferdig etablert skal de to eksisterende avkjørslene i området stenges, og de aktuelle eiendommene i området skal ha fått ny atkomst i samsvar med planen.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter/boliger som er utsatt for vegtrafikkstøy som overskrider gjeldende tiltaksgrenser i gjeldende Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen. T1442, tabell 2, må tilstrekkelige støyskjermingstiltak være ferdige, jfr. § 4.11.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter/boliger som er utsatt for vegtrafikkstøy som overskrider gjeldende tiltaksgrenser i gjeldende Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T1442/2016, tabell 3, må tilstrekkelige støyskjermingstiltak være ferdige, jfr. § 4.11. (Endret 24.01.2022).

g) **Skjøtselsplan**

Før det settes i gang anleggstiltak eller tynnings- og beplantningstiltak i områder med kulturminner eller i de

avmerkede bevaringsområdene, som omfatter fegetene med tilhørende sikringssoner, steingjerder, rydningsrøyser osv skal det foreligge en godkjent skjøtselsplan utarbeidet i samarbeid med kommunen, vernemyndighetene og interesseorganisasjonene.

§ 4.2 Krav om utomhusplan/ detaljregulering/ marksikringsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn utomhusplan som omfatter regulerte fellesarealer som delfeltet har andel i / bruksrett til, jfr. § 3 i kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr.3. For delfelt hvor tomtedeling ikke er vedtatt i plan, skal utomhusplanen omfatte hele delfeltet.

Utomhusplanen skal dokumentere at krav til minste uteoppholdsareal (MUA), lekeareal og parkering er oppfylt i samsvar med kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr.3.

Som grunnlag for utomhusplanen skal det foretas detaljert registrering og innmåling av verdifull vegetasjon/naturmark og av eventuelle kulturminner (steingjerder og rydningsrøyser), jfr. § 4.5 og 4.13.

For delfelt (FS-B4 og FS-B5 tatt ut 18.5.11) KS-C18 skal det før det gis tillatelse til tiltak være vedtatt en detaljregulering av delfeltene.

For delfelt BFS-C6 og BFS-C7 gjelder følgende særskilt:

- Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn en marksikringsplan som viser hvilke arealer og elementer som skal bevares og beskyttes med anleggsgjerde i byggeperioden samt plassering av sikringsgjerde. (Lagt til 24.01.2022).

§ 4.3 Tomtedeling

Der det er aktuelt å dele fra tomter og tomtedeling ikke er illustrert på plankartet, eller der det er ønskelig med endringer i den viste tomtedelingen, skal det være vedtatt tomtedelingsplan for delfeltet før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter eller igangsetting av tiltak, jfr. PBL85 § 28-1 nr.3.

Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpasning til terrenget, i henhold til delingsloven § 3-2 foretas mindre justeringer av grensene.

§ 4.4 Byggehøyder.

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate, kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

§ 4.5 Vegetasjon/naturmark

Eksisterende vegetasjon og fine svaberg som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal i størst mulig grad bevares.

Ny bebyggelse samt nye trafikkanlegg og kabelgrøfter skal plasseres slik at skade på viktig vegetasjon/naturmark blir minst mulig, og skal om mulig legges utenom regulerte grøntområder. Eksisterende trær som i følge utomhusplanen skal bevares, skal beskyttes i anleggsperioden.

§ 4.6 Kabler og ledninger

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

§ 4.7 Utforming av bygninger og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming av høy kvalitet, tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer. Bygninger i samme delfelt skal tilpasses hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming og takform. Det skal likevel tilstribes variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni. Takflater skal være av materiale som hindrer sjenerende refleksjon av sollys.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Hovedmøneretningen bør legges parallellt med høydekonturene og husets lengderetning. Valg av utforming / plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. Eventuelle murer skal ha en tiltalende og god utforming.

§ 4.8 Gjerder, hekker o.l.

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

Mellom boligområder og friområder / fellesarealer skal eiendomsgrense markeres med steingjerde, hekk, gjerde e.l. Dette gjelder også gjennom tunet på Stertebakke (FS-C1). Der smale striper av felles grøntområder ligger mellom boligområdene og fegete med steingjerde er denne markeringen ikke nødvendig. Slik markering av eiendomsgrensene skal dog ikke plasseres slik at allmenn tilgjengelighet til fellesarealer og friområder reduseres. Der eiendomsgrense sammenfaller med eller ligger inntil steingjerde tillates ikke oppføring av gjerde/hekk i eller inntil steingjerdet.

§ 4.9 Tilgjengelighet

Det skal legges vekt på universell utforming i planløsningen. Allment tilgjengelige anlegg skal tilpasses universell utforming der dette er praktisk mulig slik at de kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

§ 4.10 Stier

Plankartet viser en del viktige forbindelseslinjer der det allerede finnes tydelige stier i terrenget eller hvor det tillates anlagt nye stier. Viste traséer er veiledende, og kan avvikes for å oppnå best mulig tilpasning til terreng og andre stedlige forhold. Stiene skal opparbeides med en enkel teknisk standard, uten fast dekke og kun med minimale landskapsinngrep. Bredde bør være mellom 1,0 og 1,5 meter. Stigning bør om mulig ikke overstige 1:10. Stiene skal være et supplement til fegater, offentlige gangveger/fortau og interne vegger innenfor delfeltene, og skal sammen med disse gi en fleksibel og god framkommelighet for syklende og gående. Stier og interne gangveier skal derfor være tilgjengelige for alminnelig ferdsel for syklende og gående. Der det i følge § 7 a kan tilrettelegges for maskinpreparert skiløype, kan ryddet bredde være på 5 meter. Der trasé for maskinpreparert skiløype legges parallelt med fegatene, skal markdekke være gras og lyng og ikke gruses eller lignende.

§ 4.11 Støyskjerming

Før det gis tillatelse til tiltak i byggeområdene som ligger nærmere vegene enn støykote for $L_{den} = 55$ dBA for aktuell byggehøyde som vist på kartet, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy blir tilfredsstillt.

Området skal disponeres og tiltak skal gjennomføres slik at alle boenheter har utomhusarealer som tilfredsstillt kravene i kommunal vedtekt og innendørs forhold som tilfredsstillt kravene i teknisk forskrift / NS8175 klasse C.

I byggeområdene som ligger nærmere vegene enn støykote for $L_{den} = 55$ dBA for aktuell byggehøyde som vist på kartet, skal alle rom med støyfølsom bruk i den enkelte boenhet ha vindu i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dBA eller lavere. I disse områdene er det aktuelt å benytte plassering av bygninger og mindre lokale skjermere for å få tilfredsstillende uteoppholdsarealer.

Ved etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet.

§ 4.12 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkjørselene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 4 m. For feltene BFS-C6 og BFS-C7 tillates avkjørsler med større bredde mot privat veg. (Vedtatt 24.01.2022).

§ 4.13 Kulturminner

a) Varsling

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

b) Steingjerder og fegater

Steingjerdene og fegatene som finnes i området skal i størst mulig grad bevares. Steingjerdene kan repareres og kompletteres. Nødvendige åpninger i steingjerdene kan etableres, men de skal ikke være større enn nødvendig, og nye ender på steingjerdene skal settes skikkelig i stand slik at de er stabile. Vegetasjon som kan skade steingjerdene skal fjernes. Se også § 8.2 om bevaring av landskap og vegetasjon langs fegatene og § 4.1 g om skjøtselsplan.

I boligområdene viser temakart steingjerder (datert 10.10.07) hvilke steingjerder som skal bevares. Dette gjelder steingjerdene som går:

- i søndre grense av FS-A1 og FS-A2 og i vestgrensa for FS-A3
- nord-sør gjennom B-A4
- i grense mot vest og sør i B-A5 og mellom B-A5 og KS-A6
- øst-vest gjennom KS-A7 og KS-A8 og mellom disse to områdene
- nord-sør i søndre halvdel av KS-A9
- i østre og søndre grense samt nord-sør gjennom KS-A10
- mellom FS-B3b og FS-B3c
- i grensene rundt søndre halvdel av B-B1, mellom B-B1 og FS-B3b og nord-sør gjennom KS-B3a
- et stykke nord-sør og øst-vest i FS-B4
- i nordre grense av KS-C18 og BFS-C6 og gjennom BFS-C6. (Endret 24.01.2022).
- i nordre grense av KS-C10
- sørvest-nordøst gjennom område O/A

Andre steingjerder bør tas vare på så langt det passer, forskyves til nye grenser eller brukes til å supplere steingjerder som skal tas vare på. Kulturminner (steingjerder, tufter, rydningsrøyser o.l.) som tillates fjernet skal i samarbeid med kulturvernmyndighetene dokumenteres med innmåling og avfotografering før de fjernes.

§ 4.14 Anleggsperioden

Under anleggsperioden skal bl.a. følgene forhold ivaretas:

- Under anleggsperioden skal kulturminner (fegater, steingjerder, rydningsrøyser o.l.) som skal tas vare på

Bestemmelser for reguleringsplan 336R Gamlegrendåsen nord med endr., datert 24.01.2022 Side 5 av 15

tydelig merkes slik at de ikke kan skades under anleggsperioden. Tilsvarende gjelder for alle de grønne områdene på plankartet, og for de delene av byggeområdene hvor vegetasjonen skal beholdes ifølge godkjent utomhusplan/marksikringsplan. Detaljert plassering av gjerde skal fremgå av godkjent marksikringsplan. (Lagt til 24.01.2022).

- Fegatene med tilhørende sikringssoner skal ikke trafikkeres av anleggsmaskiner eller andre motorkjøretøyer. I de andre grønne områdene på plankartet, og for de delene av byggeområdene hvor vegetasjonen skal beholdes ifølge godkjent utomhusplan kan anleggsmaskiner kun kjøre når de skal gjennomføre godkjente anlegg i disse områdene.
- Eventuell kryssing av fegatene med ledningsanlegg utenom de tre vegkryssingene skal foregå ved boring.
- Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy.
- De to største fegatene skal være åpne for ferdsel under hele anleggsperioden.

§ 5 BYGGEOMRÅDER

Innenfor byggeområdene kan det samlet oppføres inntil 463 boenheter. Det skal påses at samlet utnyttelse for områdene ikke blir mindre enn 300 boenheter.

- Innenfor byggeområdene FS/KS/B A1-10 kan det samlet oppføres 130-193 boenheter.
- Innenfor byggeområdene FS/KS/B B1-5 kan det samlet oppføres 60-87 boenheter.
- Innenfor byggeområdene BFS/FS/KS C1-10, C12-15 og C18 kan det samlet oppføres 100-167 boenheter.

Delfeltene FS-C1, FS-C3, FS-C4, FS-C5 og FS-D1 er eksisterende småhuseiendommer innenfor planområdet hvor det allerede er oppført frittliggende småhus.

§ 5.1 Frittliggende småhusbebyggelse (Delfeltene FS-A1, FS-A2, FS-A3, FS-B2a/b, FS-B3b/c, FS-B4, FS-B5, FS-C1, FS-C3/BFS-C3, FS-C4, FS-C5, BFS-C6, BFS-C7, FS-C9 og FS-D1 (Lagt til 28.09.2020, endret 24.01.2022).

a) Arealbruk

I disse områdene er det tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger- og tomannsboliger) med tilhørende anlegg. I område FS-A1, FS-A2, FS-B3b/c, FS-B4 og FS-B5 skal boligtypen være eneboliger. Inntil 1 hybel med under 30 kvm bruksareal (BRA) per tomt regnes i denne sammenhengen ikke som egen boenhet.

Dersom nordre og søndre halvdel av FS-C9 ikke utnyttes i sammenheng, skal atkomst til nordre halvdel legges over søndre halvdel langs eiendomsgrensa til gbnr. 8393/4.

- Det tillates inntil 1 boenhet i område FS-A1 (0,9 daa).
- Det tillates inntil 5 boenheter i område FS-A2 (4,3 daa).
- Det tillates inntil 6 boenheter i område FS-A3 (3,8 daa).
- Det tillates inntil 6 boenheter i område FS-B2a/b (1,7+1,1 daa).
- Det tillates inntil 3 boenheter i område FS-B3b (2,4 daa).
- Det tillates inntil 4 boenheter i område FS-B3c (3,2 daa). (Endret 18.5.11.)
- Det tillates inntil 16 boenheter i område FS-B4 (11,7 daa). (Endret 18.5.11.)
- Det tillates inntil 13 boenheter i område FS-B5 (9,1 daa). (Endret 18.5.11.)
- Det tillates inntil 2 boenheter i område FS-C1 (1,9 daa). (Endret 24.01.22.)
- Det tillates inntil 1 boenhet i område FS-C3/BFS-C3 (2,4 daa).
- Det tillates inntil 2 boenheter i område FS-C4 (4,5 daa).
- Det tillates inntil 1 boenhet i område FS-C5 (2,3 daa).
- Det tillates minimum 3 og maksimalt 6 boenheter i område BFS-C6 (3,9 daa). (Endret 24.01.2022.)
- Det tillates minimum 3 og maksimalt 7 boenheter i område BFS-C7 (3,6 daa). (Endret 24.01.2022.)
- Det tillates minimum 3 og maksimalt 4 boenheter i område FS-C9 (3,3 daa).

- Det tillates inntil 1 boenhet i område FS-D1 (1,6 daa).

Til område FS-C1 regnes også eksisterende eldre bolighus på vestsiden av fegata, beliggende i bevaringsområdet, jfr. § 8.2 a. Bolighuset skal bevares som en del av tunet, og tillates ikke fradelt som egen bruksenhet. Det skal være et tydelig skille mellom privat område og fegata.

b) Grad av utnytting

Prosent bebygd areal skal ikke overstige % - BYA = 30 % inklusiv overflateparkering i henhold til krav i vedtekt eller plan. Evt. underjordisk parkeringsanlegg skal ikke medregnes i % - BYA.

For feltene BFS-C6 og BFS-C7 skal ikke prosent bebygd areal overstige %-BYA = 35 %, inklusiv overflateparkering i henhold til krav i vedtekt eller plan. (Vedtatt 24.01.2022).

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,0 m og mønehøyde på inntil 8,5 m, begge deler

Bestemmelser for reguleringsplan 336R Gamlegrendåsen nord med endr., datert 24.01.2022 Side 6 av 15

i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved bruk av to pulttak med høyeste gesims mot hverandre, kan gesimshøyden for høyeste gesims tilsvare den ovenfor oppgitt mønehøyde.

Ved fortetting skal det ikke bygges høyere enn at byggene naturlig tilpasses omkringliggende bebyggelse.

d) Plassering av bygg

Frittstående garasje, uthus o.l. mindre bygninger (jfr. PBL85 § 70 nr.2) kan oppføres inntil 1 m fra tomtgrense / eiendomsgrense, eventuelt bygges sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 4 m fra formålsgrænse / eiendomsgrense mot veg.

e) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bygninger innenfor samme stortomt/gruppe skal ha samme formspråk og takform.

For delområdene FS-B5, FS-B4, FS-B3c, FS-B3b, FS-B2a, BFS-C6, BFS-C7 og FS C9 skal bygningene ha samme formspråk, men det åpnes for forskjellige takformer. (lagt til 25.6.2012, endret 24.01.2022)

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

f) Terrasser / balkonger.

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

For gode estetiske løsninger kan kommunen tillate at arealet på terrasse økes med areal i innvendige hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende. (Vedtatt 4.6.2014)

g) Leke- og uteoppholdsareal (Vedtatt 24.01.2022).

I arealgrunnlaget for MUA for felt BFS-C7 kan medregnes ideell andel av regulert felles lekeareal BLK1. Minst ¼ av minste uteoppholdsareal (MUA) skal være på bakkenivå.

h) Byggegrenser (Vedtatt 24.01.2022).

For delfeltene BFS-C6 og BFS-C7 gjelder følgende:

- Byggegrenser er vist på plankartet
- Støttemurer og fyllinger kan etableres utenfor byggegrensen. Det tillates støttemurer med høyde inntil 1,2 m mot fellesareal og med høyde inntil 2,0 m mot vei.
- På delfelt BFS-C7 tillates oppført støttemur med høyde inntil 1,8 m langs formålsgrænse mot øst
- Det tillates ikke støttemurer plassert i frisiktsoner.

§ 5.2 Konsentrert småhusbebyggelse (Delfeltene KS-A6, KS-A7, KS-A8, KS-A9, KS-A10, KS-B3a, KS-C8, KS-C10, KS-C12, KS-C13, KS-C14, KS-C15 og KS-C18)

a) Arealbruk

I disse områdene er det tillatt å oppføre konsentrert småhusbebyggelse (tre- og fire- mannsboliger og kjede-/rekkehus mv.; med inntil tre målbare plan) med tilhørende anlegg.

På områdene skal det anlegges sandlekeplass for de minste i samsvar med kommunal vedtekt.

Gjennom område KS-C10 skal det være adkomst for vedlikehold av felles leikeområde FL2.

- Det tillates inntil 18 boenheter i område KS-A6 (6,7 daa).
- Det tillates inntil 26 boenheter i område KS-A7 (10,8 daa).
- Det tillates inntil 34 boenheter i område KS-A8 (16,6 daa).
- Det tillates inntil 20 boenheter i område KS-A9 (8,7 daa).
- Det tillates inntil 28 boenheter i område KS-A10 (12,8 daa).
- Det tillates inntil 10 boenheter i område KS-B3a (4,3 daa).
- Det tillates inntil 20 boenheter i område KS-C8 (8,1 daa).
- Det tillates inntil 22 boenheter i område KS-C10 (8,2 daa).
- Det tillates inntil 16 boenheter i område KS-C12 (5,1 daa). (Endret 28.4.2014.)
- Det tillates inntil 40 boenheter i område KS-C13 (16,0 daa).

- Det tillates inntil 15 boenheter i område KS-C14 (5,4 daa).
- Det tillates inntil 17 boenheter i område KS-C15 (7,4 daa).
- Det tillates inntil 20 boenheter i område KS-C18 (4,2 daa).

Antall boenheter i område KS-B3a kan økes til 16 dersom hver av disse boenhetene er på under 60 kvm BRA. Antall boenheter i område KS-C13 kan økes til 48 dersom minst 2/3 av parkeringsplassene legges i anlegg under bakken eller under annen bebyggelse.

b) Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige % - BYA = 35 % inklusiv overflateparkering i henhold til krav i vedtekt eller plan. Evt. underjordisk parkeringsanlegg skal ikke medregnes i % - BYA.

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 7,0 m og mønehøyde på inntil 10,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved bruk av to pulttak med høyeste gesims mot hverandre, kan gesimshøyden for høyeste gesims tilsvare den ovenfor oppgitt mønehøyde.

d) Utforming av bebyggelse og anlegg, steingjerder og rydningsrøyser

Felles arkitektonisk utforming, jfr. § 4.7, skal ikke være til hinder for variasjon i bebyggelsen. Innenfor det enkelte delfelt bør det derfor tilstrebes et bygningsmiljø som kan gi opplevelsesrikdom og identitet til enkeltbygg, for eksempel gjennom fargebruk og varierende høydeforløp / takoppbygg.

Innenfor delfelt B-A5 og KS-A10 finnes godt bevarte steingjerder som representerer tilnærmet intakte løkker. Ved planlegging av ny bebyggelse i disse delfeltene skal det legges spesiell vekt på å ta vare på, integrere og framheve steingjerdene som historisk dimensjon i den nye sammenhengen. Tilsvarende skal det i samarbeid med kulturvernmyndighetene tas vare på minst 4 rydningsrøyser i hvert av delfeltene KS-A6 og KS-A8, et par åkerlapper sammen med røysene i KS-A8 og minst 2 rydningsrøyser i KS-C13. Se også § 4.13.

Forstøtningsmurer, skråninger eller andre anlegg som skal være sammenhengende, skal ha en ensartet utførelse innenfor de enkelte delfeltene.

e) Terrasser / balkonger

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

For gode estetiske løsninger kan kommunen tillate at arealet på terrasse økes med areal i innvendige hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende. (Vedtatt 4.6.2014)

f) Oppfylling

Terrenget i del av område KS-C12 kan fylles opp. Generell fyllingshøyde er opp til kote 233,0. Fyllingshøyde skal tilpasses mot omkringliggende veger slik at nytt terreng får helning på maks. 1:5 fram til formålsgrænsene. Plan for oppfylling skal godkjennes av kommunen. Planen skal vise eksisterende og framtidige høydekoter (0,5 m eller tettere) samt framtidig avrenning/drenering. Mulighet for å opprettholde eksisterende åpent vannsig / bekkedrag skal vurderes.

g) Uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal være minst 150 kvm MUA per boenhet, jfr. kommunal vedtekt. I arealgrunnlaget skal også medregnes ideell andel av regulerte felles grøntarealer som det enkelte delfelt har bruksrett til iht. § 9.3.

Minst 3/4 av minste uteoppholdsareal (MUA) i forhold til kommunal vedtekt skal være på bakken. Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommunal vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

h) Kjedehus/rekkehus

Delfelt KS-A7, KS-C8 og KS-C10 kan alternativt bygges ut med kjedehus/rekkehus langs gata med følgende bestemmelser som erstatter / kommer i tillegg til de andre bestemmelsene for konsentrert småhusbebyggelse i punkt a-g:

I På den enkelte tomt tillates det oppført en boenhet. Inntil 1 hybel med under 30 kvm bruksareal (BRA) per tomt regnes i denne sammenhengen ikke som egen boenhet. Tomtene kan fradeles og de kan bebygges individuelt eller flere samlet.

II Hovedbygningen skal ligge mellom 5 og 7 m fra kjørebansens skulder. Bebyggelsen skal fortrinnsvis være sammenkjedet langs gata og skal henge sammen med tilsvarende bygning på naboeiendom på en eller begge sider. Arealet mellom fasaden mot gata og bakre byggegrense på plankartet kan bebygges med inntil 75%. Bygninger/bygningsdeler som ligger mer enn 8 m fra fasaden mot gata skal plasseres i

østligste tomtegrense mot nabo, der slik finnes.

III Alle hovedbygningene i delfeltet skal ha skråtak i form av saltak eller to pulttak med høyeste gesims mot hverandre med tilnærmet samme takvinkel mellom 27 og 36 grader, og skal ligge med hovedmøneretningen parallelt med gata. Uthus/garasje skal ha tilnærmet samme takvinkel eller flatt tak. Alternativt kan alle hovedbygningene i delfeltet ha flatt tak og uthus/garasje flatt tak eller pulttak.

IV Ny bebyggelse langs gata kan ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde / høyeste gesims ved bruk av pulttak på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terreng mot gata (ikke gjennomsnittsnivå). Uthus/garasje og bygninger/bygningsdeler som ligger mer enn 8 m fra fasaden mot gata kan ha gesimshøyde på inntil 4 m og mønehøyde / høyeste gesimshøyde ved bruk av pulttak på inntil 6 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningsdelen.

V Det skal være variasjon mellom bygningene langs gata, men de skal likevel ha et felles stiluttrykk. Det skal ikke være mer enn 2 enheter etter hverandre som har samme gesimshøyde, mønehøyde og avstand fra gata. Brannskillevegger skal ikke gå over tak. Fargebruken innen feltet skal være harmonisert.

VI Langs eiendomsgrense vinkelrett på gata kan det der det er behov for det, settes opp forstøtningsmur med høyde inntil 1,5 m.

VII Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor delfeltet skal det sendes inn og godkjennes en utomhusplan for hele delfeltet som spesielt viser interne vegger, tomtedeling, felles sandleikeplasser og eventuelle felles parkeringsplasser, felles grøntområder og felles renovasjonsanlegg. Utomhusplanen skal vise høyder på golv i hovedbygning og på internveg utenfor midten av hver tomt.

i) Delfelt KS-A6 (Lagt til 21.2.2011.)

Delfelt KS-A6 kan alternativt bygges ut helt eller delvis med frittliggende småhusbebyggelse. I den utstrekning delfeltet bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse, så skal bestemmelsene for dette i § 5.1 følges. I dette delfeltet skal alle boligene oppføres med livsløpsstandard. I delfeltet skal det anlegges sandleikeplass for de minste i samsvar med kommunal vedtekt.

j) Delfelt KS-C13 (Lagt til 24.02.2020.)

Delfelt KS-C13 kan alternativt delvis bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, med oppføring av opptil 13 boenheter som frittliggende småhusbebyggelse (BFS) og opptil to seksmannsboliger (tolv boenheter) som blokkbebyggelse (BBB). I den utstrekning delfeltet delvis bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, så skal disse følge bestemmelsene for dette i § 5.1 og § 5.3. Med skrått terreng og underetasje kan bebyggelse innenfor delfelt KS-C13 ha en gesimshøyde på inntil 7,5 m og mønehøyde på inntil 10,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 5.3 Blokkbebyggelse (Delfeltene B-A4, B-A5 og B-B1)

a) Arealbruk

I disse områdene er det tillatt å oppføre blokkbebyggelse (bebyggelse som er horisontalt og vertikalt delt med mer enn 4 boenheter) med tilhørende anlegg, eller konsentrert småhusbebyggelse. Blokkbebyggelse i område B-A5 og B-B1 omfatter terrassehus og i område B-A4 lavblokk på 2 etasjer med omsorgsboliger med betjening.

Alternativt kan område B-A4 bygges ut med vanlige boliger som konsentrert småhusbebyggelse. I så fall skal bestemmelsene i § 5.2 om konsentrert småhusbebyggelse følges. (Vedtatt 23.6.2014)

På områdene skal det anlegges sandleikeplass for de minste i samsvar med kommunal vedtekt.

b) Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige % - BYA = 40 % inklusiv overflateparkering i henhold til krav i vedtekt eller plan. Evt. underjordisk parkeringsanlegg skal ikke medregnes i % - BYA.

- Det tillates inntil 45 boenheter som omsorgsboliger i område B-A4 (6,2 daa).
- Det tillates inntil 10 boenheter i område B-A5 (3,2 daa).
- Det tillates inntil 24 boenheter i område B-B1 (8,5 daa).

c) Byggehøyder

I område B-A5 og B-B1 kan ny bebyggelse med terrassehus ha gesimshøyde på inntil 7,5 m i forhold til planert terreng (ikke gjennomsnittsnivå). I område B-A4 kan ny bebyggelse med omsorgsboliger i lavblokk ha gesimshøyde på inntil 7,5 m og mønehøyde på inntil 10,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved bruk av to pulttak med høyeste gesims mot hverandre, kan gesimshøyden for høyeste gesims tilsvare den ovenfor oppgitt mønehøyde.

Eventuell konsentrert småhusbebyggelse følger høydebestemmelsene i § 5.2 c.

d) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelse kan ha lengder på inntil 36 m. Mellom de ulike bygningene skal det være åpninger med en

minste bredde på 8 meter.

Ved bruk av arkitektoniske virkemidler skal bygningsvolumene / fasadene gis et uttrykk og en skala som gir visuell variasjon og som samtidig kan harmonere med øvrig bebyggelse i planområdet. Store ensartede tak- og fasadeflater skal unngås. Bygningene skal ved bruk av dempede jordfarger ha en fargesetting som ikke eksponerer bygningene i forhold til omgivelsene.

Terrasser / balkonger som ligger mer enn 1,0 m over terreng kan maksimalt stikke 2,5 m ut fra vegglivet og være på maksimalt 10 kvm per boenhet utenfor vegglivet.

For gode estetiske løsninger kan kommunen tillate at arealet på terrasse økes med areal i innvendige hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende. (Vedtatt 4.6.2014)

Forstøtningsmurer, skråninger eller andre anlegg som skal være sammenhengende, skal ha en ensartet utførelse innenfor de enkelte delfeltene.

e) Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for omsorgsboliger i område B-A4 skal være minst 50 kvm MUA per boenhet.

Minst 3/4 av minste uteoppholdsareal (MUA) i forhold til kommunal vedtekt skal være på bakken. Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommunal vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

f) Parkering

Det skal avsettes minst 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet for omsorgsboligene i område B-A4.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommunal vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

§ 5.4 Offentlig/allmennyttig - barnehage (O/A)

a) Arealbruk

I området O/A (5,2 daa) er det tillatt å oppføre offentlig eller privat barnehage med tilhørende anlegg. Utearealene skal være allment tilgjengelige for lek utenom åpningstiden.

b) Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 30 % inklusiv overflateparkering i henhold til krav i vedtekt eller plan.

c) Byggehøyder

Bebyggelsen kan generelt ha 1 etasje med gesimshøyde på inntil 5,0 m og mønehøyde på inntil 8,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Inntil 40 % av grunnflaten kan ha 2 etasjer med gesimshøyde på inntil 6,0 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d) Parkering

Det skal avsettes minst 5 biloppstillingsplasser per avdeling. Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommunal vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

§ 6.1 Kjøreveger (V1, V2, V3, V4, V5 og V6 samt eksisterende vegger)

a) Arealbruk og tilgjengelighet

Områdene skal benyttes til offentlige kjøreveger, noen steder med langsgående fortau og sykkelfelt som vist på plankartet. Fotgjengeroverganger skal ha tilgjengelighet for funksjonshemmede.

b) Vegbredde

Gater og vegger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet i henhold til kommunal norm.

c) Kryssing av fegate

Sammenbindingsvegen V1 skal krysse planskilt under ny bru / kulvert for fegata NØ for ny rundkjøring i Petter Auerdahls vei, jfr. § 8.2 b.

d) Gangbrukryssing

Det tillates etablert gangbrukryssing over sammenbindingsvegen V1 mellom byggeområde KS-C13 og friområde på vestsiden av veggen, som vist på plankartet.

e) Veg V1 og Petter Auerdahls vei

For å begrense trafikkmengden og hastigheten tilstrekkelig på veg V1 og i Petter Auerdahls vei inntil det er bygget ny E134 forbi området, skal det skiltes med 40 km/t og anlegges et nødvendig antall fartshumper og eventuelle andre fartsdempende tiltak. Kommunen kan stenge sammenbindingsveg V1 for gjennomkjøring dersom kommunen vurderer at gjennomkjøringstrafikken er blitt for stor.

f) Veg V6

Inntil veg V6 opparbeides som kommunal veg med snuplass, kan traséen brukes til felles avkjørsel for

område KS-C14 og som atkomst for allmennheten til friluftsområdene østenfor.

§ 6.2 Annen veggrunn

a) Støyskjerm/-voll/skjermbelte

Det skal anlegges støyskjerm/-voll/skjermbelte som vist på plankartet. Skjerm/voll skal ha en høyde på 3 m over kjørebanelinjen vest for rundkjøringa i Drammensveien, og 4,0 m øst for rundkjøringa i Drammensveien, begge deler på sørsida av Drammensveien. Der det er plass til det skal det anlegges voll i stedet for skjerm. Støyskjermene skal være støy-absorbente. For støyvoll/-skjerm skal det søkes om tillatelse til tiltak. Ved utforming av støyskjerm skal det legges vekt på tilpasning til omgivelsene og bruk av varige materialer.

b) Vegskjæringer

For vegskjæringer med høyde over 1,0 meter som grenser mot byggeområder, friområder eller fellesarealer skal behovet for sikring med gjerde vurderes.

c) Tilplanting

Annen veggrunn skal opparbeides pent og tilplantes der det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktsoner eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Vedlikeholdssone / grøft skal tilsås med gras.

§ 6.3 Gang- og sykkelveger (GS1, GS2, GS3, GS5, GS6 med forbindelse til Løvåsveien og fortauene langs V2, V3, Petter Auerdahls vei, Langekjennveien, Drammensveien og Kløversvingen)

a) Arealbruk og tilgjengelighet

Gang- og sykkelvegene og fortauene skal opparbeides med fast dekke og maksimal stigning på 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 1:10. Stolper og nyplantede trær plasseres minst 0,5 m fra gang- og sykkelbanen.

Gang- og sykkelveg GS2 og GS3 skal fysisk sperres for gjennomkjøring med bom e.l. dersom det er behov for å stoppe uønsket trafikk.

b) Vegbredde

Gang- og sykkelvegene og fortauene skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

§ 6.4 Parkeringsplass

Området skal brukes til parkering for barnehagen i Langekjennveien og for allmennheten. Parkeringsplassen skal deles opp med grøntanlegg.

§ 7 FRIOMRÅDER (F1, F2, F3, F4, F6, F7, F8 og F9)

a) Arealbruk

Friområdene F1 (8,9 daa), F2 (33,6 daa), F3 (6,6 daa), F4 (10,0 daa), F6 (1,0 daa), F7 (0,7 daa), F8 (0,6 daa) og F9 (1,2 daa) skal kunne brukes til lek og rekreasjon.

Bygverk og anlegg kan kun tillates der det er nødvendig for bruk av området til friområde, med mindre annet framgår av disse bestemmelsene.

Det kan tilrettelegges for trasé for maskinpreparert skiløype gjennom område F2 vest for fegata, i fegata fram til FL2, videre gjennom område F4 parallelt med fegata langs FL2, derfra gjennom F4 fra fegata og vestover og gjennom område F6. Langs område KS-A9 og KS-A10 kan slik løype anlegges i fegata. Der slik trasé for skiløype anlegges i fegata skal dette skje uten spesiell tilrettelegging av grunnen.

Nødvendige tiltak for å legge til rette for stier og lekeplasser skal utføres i anleggsperioden. Plan for områdene skal godkjennes av kommunen. Vegetasjonen i områdene skal i størst mulig grad bevares på en måte som styrker områdets rekreasjonskvalitet.

b) Aktivitetspark for barn/strøkslekeplass

I område F2, i dalsøkket nord for den nye rundkjøringen i Petter Auerdahls vei, skal det opparbeides aktivitetspark / strøkslekeplass for større barn / ungdom der det tillates oppført fotball-binger, skateramper og lignende. I samarbeid med kommunen, velforeningen og barn og unge selv, skal det utarbeides en utomhusplan for disse områdene.

Terreng i dalsøkket i område F2 nord for den nye rundkjøringen i Petter Auerdahls vei kan fylles opp der det skal anlegges aktivitetspark. I de områdene der det skal anlegges aktivitetspark, gangveger mm kan terreng fylles opp til ca. 1 m over eksisterende terreng. I områdene ellers skal eksisterende terreng beholdes. Plan for oppfylling skal godkjennes av kommunen. Planen skal vise eksisterende og framtidige høydekoter (0,5 m eller tettere), nåværende og framtidig avrenning/drenering samt eksisterende og framtidig vegetasjon.

c) Trasé for vann- og avløpsledninger

I friområde F4 tillates anlagt trasé for vann- og avløpsledninger som vist på ledningsplanen, der det er vist stier på plankartet. Ledningstraseene skal anlegges skånsomt, slik at unødig skade på eksisterende vegetasjon og naturoverflate unngås. Etter anleggsperioden skal terreng istandsettes og beplantes med sikte på å gjenskape den opprinnelige vegetasjonsformen. Over ledningstraséene kan det anlegges permanente stier, jfr. § 4.10.

I friområde F4 skal eksisterende bekkeløp holdes åpne og settes i stand etter ledningsarbeidet, fortrinnsvis som en del av overvannsystemet i planområdet.

Bestemmelser for reguleringsplan 336R Gamlegrendåsen nord med endr., datert 24.01.2022 Side 11 av 15

d) Salamanderdam

I vestre del av friområde F1 skal det samtidig som rundkjøringa opparbeides, i samarbeid med biolog gjøres tiltak som forbedrer forholdene for amfibier. Aktuelle tiltak er: fjerning av trær, oppgraving/reetablering av dam, stabilisere vanntilgangen osv. Før anleggsstart i området skal trekkruiter for salamander kartlegges. Dersom viktige trekkruiter krysser Langekjennveien og eller trasé for veg V1, skal det anlegges amfibiekulvert der.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

§ 8.1 Frisiktsoner ved veg

Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål.

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

§ 8.2 Bevaring av landskap og vegetasjon (kulturlandskap)

Områdene er vist med svart skravur på plankartet kombinert med andre formål.

a) Hva som skal bevares

Fegatene med steingjerder samt en sikringssone utenfor steingjerdene skal bevares som kulturminne, jfr. § 4.13. Ved Stertebakke skal tunet øst for fegata og eldre bolighus vest for fegata tas vare på, jfr. § 5.1 a.

I tillegg reguleres til bevaringsformål to påviste kulturminner med tilhørende sikringssone, et beliggende i friområde F2 ved Petter Auerdahls vei og et annet beliggende delvis i byggeområde delfelt KS-C15 og delvis i felles lekeareal FL4b.

b) Krysningspunkter mellom fegater og offentlig trafikkanlegg

Der sammenbindingsvegen (V1) krysser fegata NØ for ny rundkjøring i Petter Auerdahls vei skal fegata føres på bru eller kulvert over veien. Endelig valg mellom bru og kulvert skal tas i forbindelse med byggesaken etter en høringsrunde hos aktuelle parter. Ved valg av utforming og materialbruk for bruforbindelsen / kulverten skal det legges vekt på visuell og funksjonell kontinuitet langs fegatetraséen, både i sommer- og vinterhalvåret. Brua/kulverten skal ha en effektiv bredde på minst 4,0 m tilpasset framkommelighet for tråkkemaskin. Planskilt kryssing skal være godkjent for bruk senest samtidig med kjørevegen.

Der atkomstvegen i vest (V3) krysser fegata skal dette skje mest mulig i plan med eksisterende høydenivå for fegata. Krysningspunktet skal markeres/tydeliggjøres, for eksempel ved at vegbanen heves og/eller steinlegges mellom steingjerdene og innsnevres til ett kjørefelt. Steingjerdene skal istandsettes der de må brytes slik at endeflatene er stabile.

Der gang-/sykkelvegene GS1 og GS3 krysser/koples til fegatene skal dette skje mest mulig i plan med eksisterende høydenivå for fegata.

c) Skjøtsel av vegetasjon, markdekke, steingjerder mm

Steingjerdene kan repareres og kompletteres. Nødvendige åpninger i steingjerdene kan etableres, men de skal ikke være større enn nødvendig, og nye ender på steingjerdene skal settes skikkelig i stand slik at de er stabile. Vegetasjon som kan skade steingjerdene skal fjernes. Der det i henhold til § 7 a kan etableres maskinpreparert skiløype i fegatene, kan (delvis) sammenraste steingjerder settes opp igjen med noe større avstand, slik at det blir tilstrekkelig bredde for tråkkemaskin.

Eksisterende markdekke i fegatene skal beholdes. Det kan likevel gjøres enkle forbedringer med tanke på gangferdsel i form av steinlegging / grusing med naturgrus og enkle drenerende tiltak. Metode og utførelse for slike forbedringstiltak skal velges ut fra en målsetting om å opprettholde et historisk autentisk uttrykk.

For sikringssonen langs fegatene skal det foreligge en godkjent skjøtelsesplan for eventuelle tynnings eller beplantningstiltak i området kan igangsettes, jfr. § 9.3. Disse sonene tillates ikke brukt til lagerplass (hagemøbler, ved osv.), fyllplass (overskuddsmasser, hageavfall osv.), tørkestativer eller lignende. Se også § 4.1g om skjøtelsesplan.

d) Tunet på Stertebakke med eldre bolighus

Tunet øst for fegata og eldre bolighus vest for fegata skal tas vare på. Et skadet kulturminne eller deler av det, kan nektes revet/fjernet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å forvente at eieren setter i stand kulturminnet. Dersom et skadet kulturminne tillates erstattet med et nytt, kan kommunen sette som vilkår at kulturminnet skal gjenoppføres på samme sted og med samme kotehøyde på gulv, gesims og møne, takvinkel og møneretning som det opprinnelige.

Nybygg kan godkjennes innenfor bevaringsområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal tilpasses og utformes med utgangspunkt i bygningsmiljøets historiske karakter, men kan gis et moderne uttrykk slik at det framgår hva som er nytt og hva som er gammelt. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, funksjon, materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

Bestemmelser for reguleringsplan 336R Gamlegrendåsen nord med endr., datert 24.01.2022 Side 12 av 15

Eksisterende bygninger/anlegg/konstruksjoner (kulturminner) kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at eksteriøret med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Alternativt kan kulturminnet føres tilbake til tidligere utseende, eller til et uttrykk i samsvar med kulturminnets alder eller områdets karakter. Ved utbedring, reparasjon og eventuell gjenoppføring av kulturminner, skal opprinnelige bygningsdeler og materialer i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

- e) Saksbehandling
Før det gis tillatelse til tiltak i områder som er avmerket på plankartet med "Bevaring av landskap og vegetasjon", skal det innhentes uttalelse fra kulturvernmyndighetene.

§ 9 FELLESOMRÅDER

§ 9.1 Felles avkjørsel / atkomst (FA1, FA2 og FA3)

- a) Bruk av områdene
Felles avkjørsel / atkomst FA1 skal være felles for delfelt FS-A1 og FS-A2.
Felles avkjørsel / atkomst FA2 skal være felles for delfelt FS-A3, B-A4 og B-A5.
Felles avkjørsel / atkomst SKV1 og SKV3 skal være felles for delfelt FS-C1, BFS-C6, BFS-C7 og KS-C18.

- b) Vegbredde
Veger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

§ 9.2 Felles lekeareal for barn (FL1, FL2, FL3, FL4a/b, FL5, FL6, FL7 og FL8)

- a) Nærlekeplasser
Arealer avsatt til felles lekeareal for barn skal opparbeides som nærlekeplasser iht. de krav som er gitt i kommunal vedtekt.
- b) Bruk av områdene
Område FL1 (2,1 daa) skal være felles for delfelt FS-B2a/b, FS-C1, B-B1, KS-B3a, FS-B3b og KS-C18.
Område FL2 (2,3 daa) skal være felles for delfelt FS-C3, FS-B4, BFS-C6, BFS-C7 og KS-C8. (Endret 24.01.2022).
Område FL3 (1,4 daa) skal være felles for delfelt FS-B3c, FS-B5 og KS-C10.
Område FL4a/b (0,4+2,2 daa) skal være felles for delfelt FS-C4, FS-C5, FS-C9, KS-C12 og KS-C15.
Område FL5 (1,1 daa) skal være felles for delfelt KS-A7, KS-A8, KS-A9 og KS-A10.
Område FL6 (0,9 daa) skal være felles for delfelt FS-A1, FS-A2, FS-A3, B-A4, B-A5 og KS-A6.
Område FL7 (2,3 daa) skal være felles for delfelt KS-C13 og KS-C14.
Område FL8 (0,7 daa) skal være felles for delfelt FS-C1 og KS-C18.

- c) Ferdigstillelse
Områdene skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen i de respektive delfeltene tas i bruk, jfr. § 4.1.

- d) Bevaring av vegetasjon og terreng
I områdene skal eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares. Tynning/rydding av vegetasjon i forbindelse med tilrettelegging for lek tillates.

§ 9.3 Felles grøntarealer (FG-A2a/b, FG-A4, FG-A5, FG-A6, FG-A8, FG-A9a/b, FG-A10, FG-B3c, FG-B4a/b, FG-B5a/b, FG-C10, FG-C12, FG-C18 og FG-O/A)

- a) Bruk av områdene
Område FG-A2a/b (0,4+0,2 daa) skal være felles for delfelt FS-A1 og FS-A2.
Område FG-A4 (0,3 daa) skal være felles for delfelt B-A4.
Område FG-A5 (0,4 daa) skal være felles for delfelt B-A5.
Område FG-A6 (0,5 daa) skal være felles for delfelt KS-A6.
Område FG-A8 (0,5 daa) skal være felles for delfelt KS-A8.
Område FG-A9a/b (0,4+0,3 daa) skal være felles for delfelt KS-A9.
Område FG-A10 (0,7 daa) skal være felles for delfelt KS-A10.
Område FG-B3c (1,1 daa) skal være felles for delfelt FS-B3c.
Område FG-B4a/b (0,5+0,6 daa) skal være felles for delfelt FS-B4.
Område FG-B5a/b (0,5+0,4 daa) skal være felles for delfelt FS-B5.
Område FG-C10 (1,1 daa) skal være felles for delfelt KS-C10.
Område FG-C12 (0,4 daa) skal være felles for delfelt KS-C12.
Område FG-C18 (0,6 daa) skal være felles for delfelt KS-C18.
Område FG-O/A (0,8 daa) skal være felles for delfelt O/A.
- b) Bevaring av vegetasjon og terreng
I områdene skal eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.
- c) Saksbehandling
Sammen med søknad om tiltak i tilliggende byggeområde skal det innsendes skjøtselsplan for det aktuelle felles grøntarealet som skal godkjennes av kommunen før eventuelle tynnings- eller beplantningstiltak i området kan igangsettes, jfr. § 8.2 om bevaring.

§ 10 KOMBINERTE FORMÅL

§ 10.1 Midlertidig trafikkområde

Området kan i anleggsperioden for rundkjøring og undergang benyttes til midlertidig omlegging av riksvegen og til riggområde. Etter at anlegget er avsluttet skal området straks settes i stand og benyttes slik eldre reguleringsplan for området bestemmer.

§ 11 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11, og delfeltene BFS-C3, BFS-C6 og BFS-C7, lagt til 24.01.2022)

§ 11.1 Frittliggende småhusbebyggelse (FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, BFS-C3, BFS-C6 og BFS-C7)

For disse områdene gjelder bestemmelsene i § 5.1.
Nedenstående bestemmelser gjelder i tillegg til bestemmelsene i § 5.1.

For hver boligtomt vil en av parkeringsplassene iht. krav som er gitt i kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr. 3, være dekket med felles parkeringsplasser i områdene P1 - P9.

Del av bygning som blir liggende nærmere tomtegrense mot annen boligtomt enn 4,0 meter må brannsikres etter gjeldende tekniske krav, dersom det ikke er inngått skriftlig avtale med nabo som sikrer tilstrekkelig avstand mellom bygningene.

På tomtene 10, 12, 13, 15, 16 og 17 skal det oppføres boliger med livsløpsstandard.

§ 11.2 Energianlegg (T)

I område T er det tillatt å oppføre en mindre transformatoriosk for leveranse av strøm i boligområdet.

§ 11.3 Renovasjonsanlegg (R1 – R3 og BRE1)

Disse områdene skal opparbeides med felles postkassestativ og innsamlingsbeholdere for renovasjon. Beholdere skal stå innelukket eller i halvtækker.

Område R1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.
Område R2 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.
Område R3 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B4.
Område BRE1 skal være felles for tomtene i delfelt BFS-C6 og B1 (437R). (Vedtatt 24.01.2022).

§ 11.4 Lekeplass (S1 - S4 og BLK1)

Disse områdene skal opparbeides og vedlikeholdes som felles private sandlekeplasser iht. krav som er gitt i kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr. 3.

Område S1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.
Område S2 skal være felles for tomtene 5 – 13 i delfelt FS-B4.
Område S3 skal være felles for tomtene 14 – 20 i delfelt FS-B4.
Område S4 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.
Område BLK1 skal være felles for delfelt BFS-C7 og B1(437R). Det skal opparbeides en sti øst-vestlig retning på BLK1. Stien skal være allment tilgjengelig og skal være sammenhengende fra VX til fegata i Stertebakke. Lekeplassen skal avgrensnes med gjerde mot kjørearealer og renovasjonsarealer (Vedtatt 24.01.2022).

§ 12 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11 og BFS-C6 og BFS-C7 lagt til 24.01.2022).

§ 12.1 Kjøreveg (Vf1 – Vf5 og SKV1-SKV3)

Disse områdene skal opparbeides til felles private atkomstveger.

Veg Vf1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.
Veg Vf2 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B4.
Veg Vf3 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.
Veg Vf4 og Vf5 skal være felles for boliger som sokner til veien. (vedtatt 28.09.2020)

SKV1 og SKV3 skal være felles adkomstveg for FS-C1, BFS-C6, BFS-C7 og B1 (437R).
SKV3 skal være felles adkomstveg for BFS-C6 og B1 (437R).
Ved snuhammer i SKV2/SKV1 skal det skiltes «snuhammer». (Vedtatt 24.01.2022).

§ 12.2 Parkeringsplass (P1 - P9)

Disse områdene skal opparbeides til felles private gjesteparkeringsplasser med tilsvarende standard som atkomstvegene. Minst 1 av parkeringsplassene innenfor hvert av områdene skal dimensjoneres for rullestolbrukere.

Område P1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.
Område P2 skal være felles for tomtene 5 – 8 og 12 - 13 i delfelt FS-B4.
Område P3 skal være felles for tomtene 9 – 13 i delfelt FS-B4.
Område P4 skal være felles for tomtene 14 – 16 i delfelt FS-B4.

Område P5 skal være felles for tomtene 17 – 20 i delfelt FS-B4.
Område P6 skal være felles for tomtene 21 – 23 i delfelt FS-B5.
Område P7 skal være felles for tomtene 24 – 26 i delfelt FS-B5.
Område P8 skal være felles for tomtene 27 – 30 i delfelt FS-B5.
Område P9 skal være felles for tomtene 31 – 33 i delfelt FS-B5.

§ 13 GRØNNSTRUKTUR (PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11 og BFS-C6 og BFS-C7 (vedtatt 24.01.2022).

§ 13.1 Turveg (T1 - T10)

Disse områdene skal opparbeides med felles private turveger.

Turveg T1 og T2 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.
Turveg T3 - T6 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B4.
Turveg T7 - T10 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.

§ 13.2 Naturområde (GN1) (Vedtatt 24.01.2022).

Arealet er felles for BFS-C6
Arealet skal gi allmenn tilkomst til Kjerringsteinen.

§ 14 HENSYNSSONER (PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11 og BFS-C6 og BFS-C7 (Vedtatt 24.01.2022).

§ 14.1 Sikringssone – friskt

For disse områdene gjelder bestemmelsene i § 8.1 Frisksone ved veg.

§ 14.2 Sone med særlige hensyn - Bevaring av kulturmiljø (H_570-1 - H_570-9)

Innenfor disse hensynssonene gjelder bestemmelsene i § 8.2 Bevaring av landskap og vegetasjon (kulturlandskap).

For sonene H_570-5 – H_570-9 gjelder i tillegg følgende bestemmelser:
Oppføring av murer er ikke tillatt.

I anleggsfasen skal steingjerder sikres med beskyttelsesgjerde for å unngå skader på gjerde og fundament. Plassering av beskyttelsesgjerde skal vises i marksikringsplan som skal godkjennes sammen med søknad om byggetillatelse. (Vedtatt 24.01.2022).

§ 14.3 Sone med særlige hensyn - Bevaring av naturmiljø (H560_1) (PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene BFS-C6 og BFS-C7. (Vedtatt 24.01.2022).

Innenfor denne sonen skal eksemplarer av ask, Fraxinus excelsior, bevares. Plantene skal måles inn og vises på utomhusplan som skal følge søknad om byggetillatelse.
I anleggsfasen skal det settes opp et beskyttelsesgjerde rundt aktuelle trær som minst dekker kronens utstrekning.

§ 14.4 Støysoner (H210_1 og H220_1 og _2) (PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene BFS-C6 og BFS-C7. (Vedtatt 24.01.2022).

a) **Rød støysone (H210_1)**

Denne sonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynsonen er basert på beregning av støy 4 meter over terreng og viser hvor det er behov for dokumentasjon/ tiltak etter 4.1 f).

Gul støysone (H220_1)

Denne sonen er vist med svart skravur på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Hensynsonen er basert på beregning av støy 4 meter over terreng og viser hvor det er behov for dokumentasjon/ tiltak.



KONGSBERG
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanbestemmelser 2022– 2030

Vedtatt i kommunestyret 22. juni 2022



Dokumentrevisjoner

Nr	Beskrivelse	Dok. dato
1	Foreliggende dokument er tidligere distribuert i som <i>utkast</i> , 28.01.21	28.01.2021
2	Sluttført versjon til pol. behandling i UMU 22.02.2021, og offentliggjøring på nett. Se kommentarer til slutt i dokumentet vedr endringer fra versjon 1	15.02.2021
3	Versjon etter innspill fra høringen har blitt vurdert og til dels innarbeidet	Høst 2021
4	Versjon etter vedtak i kommunestyret om anmodning mekling Ny begrepsdefinisjon handel med plasskrevende varer og tillatt bevertning på tomt gnr. 132 bnr. 12.	09.02.2022
5	Versjon etter mekling hos Statsforvalter. Anbefaling om vedtak kommunestyret.	19.05.2022
6	Versjon for sluttbehandling, kommundirektørens til UMU-møtet 30.05.2022.	23.05.2022
7	Versjon der endringer vedtatt i UMU 30.05.2022, er tatt inn.	30.05.2022
8	Endringer ved kommunestyrets vedtak 22.06.2022, er tatt inn	22.06.2022

Innhold

1. Generelle bestemmelser – hjemmel i § pbl. 11-9	4
§ 1.1 Plankrav	4
§ 1.2. Utbyggingsavtaler.....	4
§ 1.3. Variert boligsammensetning	4
§ 1.4. Vann og avløp.....	4
§ 1.5. Energi og klima	5
§ 1.6. Skred og flom	5
§ 1.7. Overvann	6
§ 1.8. Støy.....	6
§ 1.9. Skilt	7
§ 1.10. Gjerde og hekk	8
§ 1.11. Landskap, vegetasjon og tilpasning til terreng.....	8
§ 1.12. Blågrønn andel	9
§ 1.13. Jordvern.....	10
§ 1.14. Økosamfunn	10
§ 1.15. Tilgjengelighet	11
§ 1.16. Estetikk	11
§ 1.17. Kulturminner og kulturmiljø.....	12
§ 1.18. Løkkelandskap og steingjerder.....	13
§ 1.19. Kabler og ledninger	14
§ 1.20. Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg	14
§ 1.21. Mobilitet.....	15
§ 1.22. Parkering	15
§ 1.23. Utforming av avkjørsler.....	19
§ 1.24. Byggegrenser.....	19
§ 1.25 Sikkerhet ved brann	21
2. Bebyggelse og anlegg – hjemmel § pbl. 11-10	21
§ 2.1 Boligbebyggelse.....	21
§ 2.2. Fritidsbebyggelse.....	24
§ 2.3. Næringsbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, fritids- og turistformål, infrastrukturanlegg, grav- og urnelunder, idrettsanlegg og kombinerte formål	26
§ 2.4 Råstoffutvinning	31
3. Grønnstruktur – hjemmel i pbl. § 11-10.....	31
§ 3.1. Generelle bestemmelser til grønnstrukture	31

4. Forsvaret – hjemmel i pbl. § 11-10.....	32
§ 4.1. Generelle bestemmelser til områder avsatt til forsvaret.....	32
5. Landbruks-, natur-, friluftsområder,- reindriftsområder (LNFR) hjemmel i pbl. § 11-11.....	32
§ 5.1. Generelle bestemmelser til alle LNFR-områdene	32
§ 5.2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. § 11-7 nr. 5 bokstav a	33
§ 5.3. LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, jf. § 11-7 nr. 5 bokstav b.....	33
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, hjemmel i § pbl. 11-11	35
§ 6.1. Friluftsområde i vassdrag	35
7. Hensynssoner, hjemmel i § pbl. 11-8	35
§ 7.1. Hensynssoner støy – rød sone (H210).....	35
§ 7.2. Hensynssoner støy – gul sone (H220)	35
§ 7.3. Hensynssoner flomfare	36
§ 7.4. Hensynssoner for kvikkleireområder (H390)	36
§ 7.5. Hensynssoner for ras- og skredfare (H310).....	36
§ 7.6. Hensynssoner for krav vedrørende infrastruktur (H410).....	36
§ 7.7. Hensynssoner høyspenningsanlegg (H370)	36
§ 7.8. Hensynssoner for krav om felles planlegging (H810).....	36
§ 7.9. Hensynssoner for friluftsliv (H530).....	36
§ 7.10. Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og løkkelandskap (H570).....	36
§ 7.11. Hensynssoner for båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven (H720).....	37
§ 7.12. Hensynssoner for båndlegging etter lov om kulturminner (H730)	37
§ 7.13. Hensynssoner nedslagsfelt drikkevann (H110)	37
§ 7.14. Hensynssoner bevaring naturmiljø (H560).....	37
8. Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel, hjemmel i pbl. § 1-5.....	37
§ 8.1. Planens virkeområde.....	37
§ 8.2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner vedtatt før arealdelen.....	38
9. Dokumentasjon	39
§ 9.1. Krav om utomhusplan	39
§ 9.2. Unntak fra krav om dokumentasjon	39
10. Begrepsforklaringer.....	40

Forord til bestemmelsene

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel får betydning for alle tiltak i Kongsberg kommune etter plan- og bygningsloven (pbl). Bestemmelsene fastsettes av kommunestyret som planmyndighet. Arealplankartet med bestemmelser er juridisk bindende, jf. plan- og bygningslovens § 11-6. Kommuneplanens arealdel viser nåværende og framtidig bruk av arealene i kommunen.

Kommuneplanens bestemmelser skaper sammen med pbl rammer for utforming av bestemmelser for hver enkelt reguleringsplan.

- Kommuneplanen og reguleringsplanen virker side om side. Nye bestemmelser til kommuneplanen får ikke tilbakevirkende kraft. De får virkning fra de blir vedtatt av kommunestyret.
- Ved motstrid mellom planer går ny plan normalt foran eldre plan, med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Normalt vil reguleringsplanen med bestemmelser gi utbygger grunnlag for å orientere seg i de fleste spørsmål om rammer for et tiltak.

I tilfeller med motstrid mellom bestemmelser i kommuneplanen og reguleringsplanen er det gitt presise bestemmelser om hva som gjelder. Noen overordnede holdepunkter for å orientere seg i slike tilfeller er:

- Ved motstrid mellom arealbruken (formål) i arealdelen og i eldre reguleringsplan går arealdelen foran, med mindre arealbruken i eldre reguleringsplan er mer detaljert i formålsinndelingen enn arealdelen.
- Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere eldre reguleringsplaner. Ved motstrid går bestemmelser i arealdelen foran reguleringsplanen, med unntak av enkelte definerte tema. Det gjelder blant annet utnyttelsesgrad, byggehøyder og sentrumsplanen.

Kommuneplanens arealdel har rettsvirkning etter plan- og bygningsloven § 11-6, slik at den enkelte ikke kan ta i bruk eller endre bruk, bebygge eller dele sin eiendom på en måte som er i strid med planen. Arealformål, bestemmelser og hensynssoner avgjør hvilke restriksjoner og krav som blir stilt gjennom planen.

Tiltakshaver har ansvar for å avklare med kommunen som planmyndighet hvilke regler som gjelder for det aktuelle tiltaket. Kontaktinformasjon er tilgjengelig på nettsidene til Kongsberg kommune.

1. Generelle bestemmelser – hjemmel i § pbl. 11-9

§ 1.1 Plankrav

- 1) I områder avsatt til utbygging etter plan- og bygningsloven § 11-7 første ledd nr. 1, 2 og 4, skal vedtatt reguleringsplan gi hjemmel for tiltaket før det kan bli gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m.
- 2) Unntak fra plankravet:
 - a) Fortetting med inntil seks boenheter med nødvendig infrastruktur i eksisterende boligområder som er avsatt til boligformål. Unntaket gjelder også fradeling og nødvendig arealoverføring som har sammenheng med fortettingen.
 - b) Mindre tiltak unntatt søknadsplikt og tiltak som er søknadspliktige uten krav om ansvarsrett, som ikke påvirker miljø og samfunn negativt. Unntaket gjelder ikke for tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav m.
 - c) Andre tiltak på eller i eksisterende bolig og fritidsbolig med krav om ansvarsrett, som ikke er mer omfattende enn tiltak uten ansvarsrett, og som ikke påvirker miljø og samfunn negativt. Etablering av anlegg for vann og avløp er ikke omfattet av unntaksbestemmelsen.
 - d) Anlegg av vei under 150 meter.

§ 1.2. Utbyggingsavtaler

1. For å avklare forhold ved utbygging, kan kommunen inngå utbyggingsavtale med utbygger. Utbyggingsavtaler kan inneholde avtale om grunnverv, opparbeiding av teknisk infrastruktur, grønnstruktur, oppfyllelse av rekkefølgekrav i reguleringsplan, kvalitet på tiltak, boligsosiale forhold, fordeling av kostnader, refusjon og gjennomføring eller andre forhold innenfor rammen av plan- og bygningsloven § 17-3.
2. Dersom etablering av lekeplasser i samsvar med kravene er uforholdsmessig kostbart i forhold til antallet boenheter som etableres, kan utbygger inngå utbyggingsavtale om å betale et forholdsmessig beløp til infrastrukturfond, i stedet for å oppfylle kravet om å opparbeide infrastrukturtiltaket.

Retningslinje:

Et beløp på kr 15 000 per boenhet er utgangspunktet for beregning av beløp til et infrastrukturfond. Kommunedirektøren skal vurdere og beslutte om satsen bør justeres opp eller ned med utgangspunkt i faktiske forhold for den enkelte utbyggingsavtale. Justeringer skal begrunnes.

§ 1.3. Variert boligsammensetning

Ved regulering og utbygging av boliger, skal det legges stor vekt på at området får en variert boligsammensetning. Boligsammensetningen skal vurderes både internt i boligfeltet og i bydelen/tettstedet.

Ved regulering skal andelene av de ulike boligtypene fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

§ 1.4. Vann og avløp

Tiltak skal planlegges og gjennomføres i tråd med VA-normen i Kongsberg kommune.

§ 1.5. Energi og klima

- 1) Ved oppføring av ny bebyggelse og ved ombygging av eksisterende bebyggelse på over 1000 kvm oppvarmet BRA, skal det dokumenteres at det er gjort tiltak for å minimere energiforbruk og klimagassutslipp. Det skal vurderes om det kan etableres samspillsløsninger/energideling med nærliggende bygg og anlegg.
- 2) Ved oppføring av ny bebyggelse skal det vurderes om bebyggelsen kan oppføres som passivhus, nullhus eller plusshus.

Retningslinje:

Dokumentasjon som viser at det er gjort tiltak for å minimere energiforbruk eller klimagassutslipp bør vise de konkrete fordelene for energiforbruk og klimagassutslipp ved valgte løsninger, fremfor andre mulige løsninger.

For all bebyggelse bør det tilstrebes at energikilder gir lavest mulig utslipp. På sikt må det planlegges for å erstatte fossile energikilder med energikilder som gir lavere utslipp.

Det bør vurderes om eventuell eksisterende bebyggelse kan bygges om eller rehabiliteres fremfor å oppføre nybygg, dersom dette gjennom et klimaregnskap viser seg å gi færre negative konsekvenser for klima og miljø.

Byggematerialer bør være fornybare og ha lavest mulig CO₂-avtrykk. Det skal tilrettelegges for å bruke tre.

Fossilfri byggeplass skal tilstrebes. Utslippsfri byggeplass betyr at alle prosesser på bygge- og anleggsplassen er utslippsfrie. Dette krever fremtidsrettede og klimavennlige løsninger.

Det skal vurderes om det er potensial for å samarbeide med nærliggende bygg, inkludert framtidige og pågående utbyggingsprosjekter, for å etablere klimavennlige og ressursbesparende energiløsninger som for eksempel mikroenergianlegg, felles brønnenanlegg/energicentral, utnyttning av overskuddsvarme fra omkringliggende bygg, bruk av returvann, utnyttning av varme fra vannrør med mer.

§ 1.6. Skred og flom

- 1) Ved tiltak i område under marin grense, som kan påvirke områdestabiliteten, skal det gjøres geoteknisk utredning og utarbeides dokumentasjon som viser at stabilitet for området er ivaretatt.
- 2) Ved tiltak i områder der det kan være fare for skred og/eller steinsprang i bratt terreng, skal det gjøres fagkyndig utredning og utarbeides dokumentasjon som viser at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet.
- 3) Ved tiltak i områder hvor det kan være fare for flom, skal det gjøres fagkyndig utredning. Dette gjelder for tiltak der flom kan føre til ødeleggelse av materielle verdier eller utsette personer for fare. Kommunen kan kreve utredningen dokumentert.

Retningslinje:

Utredninger skal gjennomføres og dokumentasjon utarbeides i samsvar med den til enhver tid oppdaterte veileder fra NVE. Gjeldende pr. januar 2021 er veilederen «Sikkerhet mot kvikkleireskred» Nr. 1/2019 og veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner.

§ 1.7. Overvann

- 1) I reguleringsplan og ved tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at overvann håndteres i tre trinn, i samsvar med temaplan for overvann for Kongsberg kommune:
 - Trinn 1: Infiltrasjonsevne på egen eiendom skal vurderes og utnyttes for å redusere behovet for fordrøyning.
 - Trinn 2: Fordrøyning av overvann på egen eiendom skal, sammen med infiltrasjon, håndtere nedbørstilfeller med 20 års gjentakintervall + klimapåslag, med eventuelt påslipp til kommunal overvannsledning i tråd med kommunens VA-norm.
 - Trinn 3: Eksisterende flomveier skal bevares, og terrenget skal arronderes slik at overflatevann renner til flomvei, samt at eksisterende flomvei ikke avskjæres. Kommunen kan i tillegg stille krav til etablering av skadefri flomvei helt eller delvis til resipient.
- 2) Tiltak kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende infiltrasjon og fordrøyning av overvann på egen grunn, og kontroll på avrenning mot flomvei. Krav til kontroll på avrenning gjelder også under bakken, ved oppfylling eller utgravning og sprengning.
- 3) Ved regulering og utbygging skal utformingen av terrenget, grønnstrukturen, vegetasjon og overvannshåndtering planlegges og sees i sammenheng.
- 4) Overflateavrenning og flomveier fra utbyggingsområder skal ikke belaste avrenningssystemer, flomveier og fordrøyningsbassenger etablert for E134 med kryss og tilknytningsveier.

§ 1.8. Støy

- 1) Den til enhver tid gjeldende retningslinje fra Klima- og miljødepartementet om behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) skal overholdes;
 - a) ved etablering av ny støyende virksomhet.
 - b) ved utbygging eller bruksendring til bolig, fritidsbolig, sykehus, pleieinstitusjon, skole og barnehage, og ved opprettelse av grunneiendom til samme formål.
 - c) ved bygge- og anleggsvirksomhet.
- 2) Der det kan være støy over grenseverdiene, skal det foreligge støyfaglig utredning før det kan bli gitt tillatelse til tiltak som nevnt i punkt 1 b).
- 3) Unntak for oppføring av boliger i sone A i Kongsberg sentrum:
 - a) Minst 50 % av oppholdsrommene og minst 50 % av soverommene i hver boenhet skal ha minst ett vindu/glassdør som kan åpnes i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dB eller lavere.
 - b) Oppholdsrom og soverom som har støybelastning over $L_{den}=55$ dB ved alle vinduene skal ha tilstrekkelig beskyttelse, slik at innetemperaturen er behagelig ved alle temperaturer og solforhold uten at vinduene åpnes.
- 4) Der jernbanestøy er dominerende kan støygrensene i punkt 3 økes med 3 dB.

§ 1.9. Skilt

- 1) Det er kun tillatt å oppføre skilt og reklame som er nødvendig for å informere offentligheten, eller for å finne frem til virksomhet som profileres. Skilt og reklame skal ha god kvalitet og være tilpasset omgivelsene og bygningene de plasseres på.
- 2) Det er ikke tillatt med skilt og reklame som;
 - a) sammenhengende markering og reklamebånd.
 - b) blinkende, skiftende eller bevegelig reklame.
 - c) lyskasser.
 - d) er montert på møne, takflate, gesims, gjerde eller lignende.
 - e) hindrer allmenn ferdsel eller medfører ulempe for bevegelseshemmede eller brøyteredskap.
 - f) som ikke tilfredsstillt kravene til trafiksikkerhet.
 - g) reklamerer for forretninger, virksomhet eller produkter som er lokalisert andre steder.
- 3) Det er kun tillatt med én løsfotreklame pr. Virksomhet og kun plassert i virksomhetens åpningstid.
- 4) Dersom det er flere virksomheter i samme bygning/på samme eiendom, kan kommunen kreve at de lager felles plan for skilt og reklame.
- 5) For kortvarige arrangementer som er tilgjengelig for allmennheten, er det tillatt å plassere festivalbannere langs gatene under arrangementet.
- 6) Når lokaler står tomme er det kun tillatt å dekke til maksimalt en halv del av vindusflatene på gatenivå. Dette gjelder for sone A i Kongsberg sentrum og i Hvitvingfoss sentrum.

Retningslinje:

- a. Ett fasadeskilt og ett uthengsskilt pr virksomhet regnes for tilstrekkelig for å finne fram til virksomhetene i gatene i bysentrum og tettsteder. Henvender virksomheten seg mot flere gater, eller når virksomheten ønsker å benytte lokalt firmanavn i tillegg til bransje-/kjedelogo, er det aktuelt med flere skilt. Skiltene plasseres slik at de leder kundene til inngangsdørene. Dersom det er flere virksomheter i samme bygning vil en felles skiltplan skape oversikt.
- b. Med tilpasning menes:
 - God materialbruk, størrelse, lyssetting og farger tilpasses bygningsmiljøet.
 - Skilt bør bare dekke en mindre del av fasaden og ikke dekke over fasadeelement som gesimsbånd, vindu, søyle, dekorelement e.l.
 - Skal skilt monteres på en skiltkasse, bør skiltkassen inngå som del av fasaden.
 - Reklame på vinduer plasseres som åpne bokstaver/logo, ikke som tette og dominerende bånd.
 - I verneverdig bygningsmiljø eller når skilt plasseres på kulturminner, er det spesielt viktig med tilpasning.
- c. Med god kvalitet menes:
 - Bruk av gode materialer med lang holdbarhet og som kan vedlikeholdes.

- d. For virksomheter som henvender seg på gateplan, er det aktuelt å ha ett uthengsskilt på fasaden. Uthengsskilt på inntil 0,5m², ikke større bredde (utheng) enn 1 m og fri høyde under på minst 2,5 m, ivaretar hensynet til vedlikehold av veg og fortau.
- e. I næringsområdene tillates det større skilt. Fortrinnsvis skiltes det med eiendommens navn/hovedvirksomhet. Dersom det er flere virksomheter på eiendommen er det nyttig med en felles skiltplan for hele eiendommen.

§ 1.10. Gjerde og hekk

- 1) Gjerder kan plasseres i eiendomsgrensen. Fritidseiendommer kan ikke gjerdes inn.
- 2) Tillatt høyde på gjerde i eiendomsgrensen er maksimalt 1,1 m. Der gjerde er nødvendig som sikring, er det tillatt å sette opp høyere gjerder.
- 3) Materialvalg og fargebruk på gjerde skal harmonere med omgivelsene.
- 4) Eiendomsgrense mot arealer avsatt til grøntareal, lekeplasser, snarveier, gangsmett o.l. skal markeres med gjerde eller hekk. Det er ikke tillatt å oppføre gjerde eller hekk som forhindrer allmennhetens tilgang til disse arealene.

Retningslinje:

Ved behov kan det gjøres sikring av høye skrenter, jernbane, anleggsvirksomhet og næringsvirksomhet som har spesielle behov for å hindre ferdsel over tomte.

§ 1.11. Landskap, vegetasjon og tilpasning til terreng

- 1) Skjermende vegetasjon mellom boligområder og hovedvei, samlevei og jernbane skal bevares.
- 2) Trær og annen vegetasjon med viktig lokal estetisk eller miljømessig funksjon, skal bevares. Bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades.
- 3) Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon på ubebygde eiendom, før det er gitt tillatelse. Dette gjelder ikke normalt vedlikehold av utearealer eller forvaltning av skog og landbruksarealer i LNFR områder.
- 4) Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes slik at de er minst mulig synlig fra avstand og gir minst mulig inngrep i terrenget. Landskapskvaliteter som ås-profiler, landskapsilhouetter eller horisontlinjer skal ikke brytes.
- 5) Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte. Fjellskjæringer, fyllinger og støttemurer er kun tillatt når det er dokumentert at dette er nødvendig for tiltaket.
- 6) Støttemurer med høyde på over to meter må brytes opp visuelt, eller trappes av med vegetasjon i trinnene.
- 7) Etter terrenginngrep skal det beplantes med vegetasjon som er tilpasset områdets karakter. Uønskede fremmede arter skal fjernes.

Retningslinje:

- a. Ved planlegging og utbygging bør det tas vare på landskapets særpreg med naturgitte og kulturskapt kvalitet. Historiske- og visuelt viktige landskapsformer og randsoner bør bevares i størst mulig grad. Skogkledte ås-profiler bør utgjøre en tydelig, grønn ramme omkring bebyggelsen i dalrommet.
- b. Ved reguleringsforslag og søknader om tiltak, bør nærvirkning og fjernvirkning i landskapet visualiseres. Kommunen kan kreve at eksisterende vegetasjon registreres og kartfestes.
- c. Trær og annen vegetasjon med viktig lokal estetisk eller miljømessig funksjon, er blant annet eldre frukttrær, eller større/eldre trær eller stauder.
- d. Når uønskede fremmede arter fjernes, må det gjøres tiltak for å forhindre at art(e) sprer seg.

§ 1.12. Blågrønn andel

- 1) For annen bebyggelse enn bolig- og fritidsbebyggelse skal det avsettes, opparbeides og vedlikeholdes et areal på 30 % av tomtearealet som grønt- eller blågrønt areal som kan håndtere overvann. Blågrønne arealer og areal til grønne tak kan inngå i kravet.
- 2) Utbyggingsprosjekter med samlet takflate på over 500 kvm med flate tak eller skrått tak med takvinkel mindre enn 20 grader, skal ha minst halvparten av takflaten som grønne tak.
- 3) Ved utbygging eller regulering, skal allmennhetens tilgang til friluftss- og vannområder og sammenhengende grønnstruktur til skogområdene, ivaretas.
- 4) Bekker, bekkedrag, større myrer og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig, skal lukkede bekker åpnes og reetableres i en sammenhengende grøntstruktur. Det er ikke tillatt med bekkelukking, unntatt der det er helt nødvendig.
- 5) Grøntstrukturer langs eksisterende elver, bekker og regnvannsbekker skal bevares. Bredden på grøntstrukturene skal vurderes opp mot gjeldende krav i vannressursloven.

Retningslinje:

- a. Grønne tak
Begrepet betyr torvtak, sedumtak eller tak dekket med andre vekster.
- b. Blågrønn andel
Avsetning av areal til blågrønn andel og uteopphold er viktig av hensyn til naturmangfold, fordrøyning/infiltrasjon og estetikk/miljø. Dette kan være områder med naturlige eller semi-naturlige vannkilder og grønne områder.
- c. Barnetråkkregistrering: Der det kan være aktuelt, bør det vurderes å gjennomføre barnetråkkregistrering for nye reguleringsplaner.
- d. Grøntdrag:
I nye utbyggingsområder bør minste bredde på hovedgrøntdrag være 40 meter. Bredde inntil 20 meter kan tillates på kortere strekninger hvor 40 meters bredde ikke er mulig. Avstand mellom bolig- og fritidsbebyggelse og nære grøntområder eller overordnet grønnstruktur, bør være mindre enn 500 meter. Minste størrelse på nære grøntområder skal være 20 dekar.

e. Kantsoner bekker og elver:

Vannressursloven stiller krav til grøntstrukturer langs bekker, regnvannsbekker og elveløp. Bredden på kantsonen skal normalt være minimum 4 meter for bekker og minimum 15 meter langs Lågen. Hva som er en hensiktsmessig kantsone, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Tiltak i kantsonen må søkes om til Statsforvalteren, som er vannmyndighet.

f. Turdrag:

Ferdselsårer i tettbebygde områder binder sammen bebyggelse til trafiksikre nettverk.

g. Turveier

Turveier som kan tilfredsstille prinsippet om universell utforming, bør opparbeides med grusdekke i 3 meters bredde. Regulert bredde skal være minimum 3 meter. Alle turveier bør tilfredsstille prinsippet om universell utforming. Andre turveier kan opparbeides med bredde inntil 2 meter. Deler av turveinettet bør være tilgjengelig med motorisert rullestol. Informasjon om spesielle stigningsforhold bør skiltes.

h. Skiløyper

Skiløypetraseer bør være fremkommelig med skiløypemaskin, ikke gå over vann og ha en bredde på 4,5 meter og lite tverrfall.

i. Snarveier og smetter

For å ivareta gangforbindelser og snarveier ved utbygging og regulering, bør det legges opp til å ha kortest mulig forbindelse mot kollektivtilbud, sentrum- og nærsentre, andre tjenestetilbud, andre viktige gangforbindelser og viktige målpunkt. Snarveier som supplerer andre gangforbindelser, må tas vare på, skiltes og utbedres. Gjennomført kartlegging og prioritering av snarveier og smetter i Kongsberg byområde, jf. rapport juni 2019 og temakart i kommune kart, legges til grunn for vurderingene.

j. Kartlagte friluftsområder og korridorer

Temakart over friluftsområder med beskrivelser og verdisetting vurderes og tas hensyn til ved tiltak og regulering.

§ 1.13. Jordvern

- 1) Utbygging og omdisponering skal gjennomføres slik at minst mulig dyrka eller dyrkbar mark går tapt.
- 2) Når det er nødvendig for tiltaket å berøre dyrka eller dyrkbar mark, kan kommunen kreve at det legges fram plan for jordflytting før det gis tillatelse. Jord fra dyrka mark som må flyttes, skal flyttes slik at jordstruktur ivaretas og forbedrer eksisterende dyrka mark andre steder og/eller omgjør dyrkbare arealer til ny dyrka mark.
- 3) Jordflytting i henhold til godkjent plan for jordflytting, skal være gjennomført før tiltak som berører dyrka eller dyrkbar mark kan igangsettes.
- 4) I reguleringsplaner der dette er aktuelt, skal slike bestemmelser innarbeides.

§ 1.14. Økosamfunn

Ved utbygging av økosamfunn, skal det utarbeides et miljøoppfølgingsprogram som definerer klare miljømål og retningslinjer for tiltak og drift.

Retningslinje:

- a. Der det gjennomføres utbygging etter økologiske prinsipper, kan kommunen vurdere å gjøre unntak fra krav om utnyttelse, byggehøyder, krav om tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett og fra krav til biloppstilling og vegstandard.
- b. Forutsetningen for å vurdere unntak er at utbyggingen har mindre klimaavtrykk og påvirkning på miljø, enn ved tradisjonelle utbyggingsmåter. Det kan også være nødvendig å intensivere arealbruken og dermed øke byggehøyden ut over vanlige regler for byggehøyde.

Miljøoppfølgingsprogrammet skal gjenspeile Økosamfunn Kongsbergs overordnede mål og helhetlige innfallsvinkel. Miljømålene skal gjenspeile en klart mer ambisiøs holdning enn minstekravene i plan- og bygningsloven/tekniskforskrift (TEK).

§ 1.15. Tilgjengelighet

I utbyggingsprosjekter med tre eller flere boenheter, skal minst en tredjedel av boenhetene prosjekteres med alle funksjoner på inngangsplanet, slik at boenhetene tilfredsstiller krav i TEK17 § 12-2 om tilgjengelig boenhet.

§ 1.16. Estetikk

- 1) Tiltak skal utformes med høy visuell kvalitet og være tilpasset sin funksjon og områdets karakter.
- 2) Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes slik at de bidrar til å skape gode uterom og byrom. Det skal benyttes varige materialer.
- 3) Containere og anlegg for avfallshåndtering skal bygges inn. Dette gjelder ikke for frittliggende småhusbebyggelse.
- 4) Større byggverk skal deles opp i mindre volumer og fasadeseksjoner for å tilpasse seg den eksisterende eiendoms- og bygningsstrukturen.
- 5) Kommunen kan kreve at det sendes inn en skisse som viser fasadene mot gate/veg/torg/tun, og foto av bebyggelsen i området, sammen med søknad om tiltak. Skissene eller fotografiene skal vise hvordan tiltaket det søkes om, vil passe inn i sine omgivelser.
- 6) For større byggetiltak (>20 boliger / >500 kvm BRA) eller viktige byggetiltak kan kommunen kreve at det legges frem alternative løsninger og stedsanalyse. Det bør også vedlegges estetisk redegjørelse.
- 7) Plasthaller kan kun tillates for en tidsbegrenset periode. Plasthaller til idrettsformål tillates uten tidsbegrensning.
- 8) Mot gater og torg i sone A er det ikke tillatt med arkader, inntrukket første etasje, utbygg over fortau eller store og utstikkende terrasser og balkonger. Fasader på gateplan mot gater og torg, skal utformes slik at de er åpne. Hovedinnganger skal plasseres mot gaterom/torg.
- 9) Takoppløft, arker, nedskjæringer i takflate, takvinduer og balkonger tillates ikke på hovedfasade mot gate/torg/park i sone A eller for bevaringsverdig bebyggelse i andre områder.

Retningslinje:

- a. Tilpasning til områdets karakter betyr at det som skal bygges, skal synliggjøre byens/tettstedets/områdets historie.
- b. Tilpasning vurderes ut ifra blant annet målestokk, struktur, høyder, materialbruk, farger og belysning.
- c. Med åpne fasader menes transparent glass som gir innsyn til aktiviteten innenfor.
- d. I kommunens bomiljøveileder (vedtatt 29.10.08) finnes gode råd om utforming og plassering av ny bebyggelse.
- e. Bebyggelse og anlegg bør tilpasses gatestruktur, bygningsmiljø og landskap. Bebyggelse eller anlegg med en spesiell funksjon og betydning for fellesskapet, kan tillates å bli mer synlig i gate-/landskapsbildet, forutsatt høy arkitektonisk kvalitet og positive bidrag til omgivelsene.
- f. Innenfor LNFR-områdene bør det legges vekt på at nye tiltak blir tilpasset kulturlandskap, tunform og lokal byggeskikk.
- g. Terrasser og balkonger bør framstå i en god visuell helhet som en integrert del av bygningene. Veranda i hele byggets lengde/bredde, bør unngås.
- h. For å unngå fjernvirkning, legger kommunen vekt på at bebyggelsen plasseres med lengde- og møneretning på langs med dalsidene eller lokale markante fall i terrenget. Med fjernvirkning menes hvor synlig bygget er på avstand. Med nærvirkning menes hvordan bygget passer inn i sine nære omgivelser.
- i. Estetisk redegjørelse beskriver valg av arkitektonisk uttrykk, prinsipper for utforming, farge- og materialbruk, fasadenes proporsjoner, eksteriør og detaljering.

Nye tiltak bør bidra til at områdets arkitektoniske helhet videreføres. Det bør utarbeides illustrasjonsmateriale i 3D som underbygger beskrivelsen.
- j. Varigheten av tidsbegrensete plasthaller må fremgå av søknaden og tillatelsen. Søknader om plasthaller skal inneholde en vedlikeholdsplan. Hallen bør ikke plasseres langs hovedveger eller nær boligbebyggelse. Hallen må plasseres lavt i landskapet eller der den er skjermet av vegetasjon/skog og ha avdempede farger (ikke hvit) og ulik farge på tak og vegger.

§ 1.17. Kulturminner og kulturmiljø

- 1) Det er ikke tillatt å fjerne eller endre kulturminner som kommunen vurderer som bevaringsverdig, unntatt der det kan dokumenteres at den tekniske tilstanden er svært dårlig eller når viktige samfunnsinteresser tilsier det. Tilbakeføring til tidligere dokumentert utforming, er tillatt.
- 2) Ved fasadeendring på kulturminne med bevaringsverdi, kan kommunen kreve tilbakeføring til tidligere dokumentert utforming.
- 3) Nye tiltak i nær tilknytning til kulturminner- eller kulturmiljøer, skal utføres slik at det blir tatt hensyn til bevaringsverdiene.
- 4) Ved tiltak på et kulturminne, skal kulturminnet beholde sin karakter eller tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende. Ved tilbakeføring skal det benyttes tidsriktige detaljer og bygningsdeler. Fargebruken skal tilpasses stil-epoken ved kulturminnets opprinnelse eller den stilen det har i dag.

- 5) Der den eldre bebyggelsen er sammenkjedet mot gata, skal også nye bebyggelse mot gata sammenkjedes.
- 6) For kulturminner med bevaringsverdi oppført før 1930, skal autentiske bygningsdeler bevares, med mindre restaurering ikke er mulig eller uforholdsmessig kostbart.

Retningslinje:

- a. Mangfoldet i kulturminner bør ivaretas som del av vår kulturarv. Tilpasning og utforming av nybygg og tilbygg bør gjøres med respekt for kulturminner/kulturmiljø og videreføre de egenskapene og kvalitetene som kjennetegner kulturminner/kulturmiljø. Videreføring av takform, volum og inndeling av fasadene er spesielt viktig. Alt som bygges, er med å beskrive byens/tettstedets historie. Stilkopiering og rekonstruksjon (ved riving/brann) benyttes kun unntaksvis, slik at utviklingen av bygningsstrukturene er lesbar.
- b. En kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse) kan være nyttig for å vurdere omfanget av til-/nybygg og behov for tilpasning.
- c. Ved søknad om dispensasjon for å fjerne et kulturminne, kan kommunen kreve tilstandsrapport utarbeidet av kvalifisert foretak med særlig kjennskap til vedlikehold og istandsetting av kulturminner og eldre bygninger.
- d. Ny bruk som sannsynliggjør av bygninger blir tatt vare på er positivt, forutsatt at bygningens egenart ivaretas og betydningen som kulturminne ikke forringes.
- e. Veileder for nybygg og restaurering av bebyggelsen på Vestsida fra 1993 viser prinsipper for tilpasning og tilbakeføring av kulturminner.
- f. Før det kan bli gitt tillatelse til å fjerne eller vesentlig ombygge et kulturminne, skal saken være forelagt Utvalg for miljø og utvikling (UMU). Se delegeringsreglementet.
- g. Ved rehabilitering/vedlikehold av torg og gater i kulturminneområder, bør en ta utgangspunkt i Mal for gateutforming av Vestsida sentrum (26.12.2003).

§ 1.18. Løkkelandskap og steingjerder

- 1) Løkkene med steingjerder, fegater, rydningsrøyser, hustuffer og andre spor etter løkkebrukene skal bevares som historiefortellende elementer for ettertiden.
- 2) Der det er søkt om og gitt tillatelse til å fjerne steingjerder, rydningsrøyser, tuffer, åkerflater mellom terrassekanter, åkerhakk og åkerfurer, skal alle synlige spor måles inn på detaljkart i format som er 1:1000 med en nøyaktighet på +/- 0,5 m., Kulturminner som blir fjernet skal i tillegg fotograferes og beskrives.
- 3) Det kan gis tillatelse til å bryte steingjerdene, når dette er nødvendig. Steingjerdet må settes i stand der gjerdet er brutt.
- 4) I tilknytning til byggeområder kan verneverdige løkker inngå i grønnstrukturen, men løkkene kan ikke opparbeides som lekeplass.
- 5) Ved anleggelse av nye veier som må krysse fegater/steingjerder, skal dette skje mest mulig vinkelrett på fegate/steingjerdet. Det tillates kun 0,5 m grøftbredde i kryssingen.

Retningslinje:

- a. I hensynssonen for løkkelandskapet skal løkkelandskapet tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv.
- b. Kulturlandskap som inngår i nye byggeområder, skal i størst mulig grad disponeres slik at det blir en ressurs for nærmiljøet.
- c. Dokumentasjonen utføres av kvalifisert fagpersonell med kunnskap om denne type kulturminner og kulturlandskap.
- d. Dokumentasjonsmaterialet leveres Kongsberg kommune digitalt og som PDF. Materialet skal være offentlig tilgjengelig. Kongsberg kommune lagrer materialet på kart og i planmappen. Buskerud fylkeskommune skal ha kopi av rapport.
- e. Områdene i hensynssonen skal forvaltes slik at kvaliteten i løkkelandskapet opprettholdes og styrkes, se rapport «Gruvearbeiderens kulturlandskap – løkkelandskapet i Kongsberg».
- f. Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for løkkelandskapet i hensynssonen for bevaring kulturmiljø, skal sendes til uttalelse til regional kulturminnemyndighet.
- g. Dersom løkker inngår i grøntstruktur, kan de benyttes til lek og annen rekreasjon, forutsatt at det ikke etableres lekeinnretninger og løkkenes verdi som kulturminne ikke forringes.

§ 1.19. Kabler og ledninger

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

§ 1.20. Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg

Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg som ikke er unntatt fra søknadsplikt i henhold til plan- og bygningslovgivningen, må være i tråd med arealformål, høyde og utnyttelse som er angitt i kommuneplanen eller reguleringsplan. Tiltak som skal stå kortere enn to måneder, faller utenfor denne bestemmelsen.

Unntak: For å legge til rette for økt aktivitet innenfor sentrumsområdene, kan midlertidige tiltak tillates uavhengig av arealformålet på følgende vilkår;

- a) Tiltakene skal stimulere til aktivitet og byliv for alle aldersgrupper (se sluttrapport for Byutviklingsprosjektet datert 21.08.2020).
- b) I soner egnet for aktivitet i og langs Lågen, kan det etableres vannaktivitet som for eksempel flytende badstue, wakeboard-bane og fiskebrygger.
- c) I soner egnet for aktivitet i grøntstruktur, gater og plasser, kan det oppføres midlertidige konstruksjoner for utprøving av kortsiktige tiltak.
- d) For midlertidige innretninger som skal benyttes til personopphold, må det tilrettelegges for tilstrekkelig toalettkapasitet.
- e) Tiltaket kan ikke være i konflikt med aktuelle byggegrenser.
- f) Varighet er inntil 24 måneder. For tiltak i punkt b), kan kommunen fastsette annen varighet.

Retningslinje:

Før tiltaket igangsettes, bør det utarbeides prosjektbeskrivelse som viser hvordan tiltaket er innenfor tillatt bruk. Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal prosjektbeskrivelse godkjennes av kommunen.

§ 1.21. Mobilitet

- 1) Tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet.
- 2) Ved etablering av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 3000 kvm BRA, skal det utarbeides mobilitetsplan. Dette gjelder tilsvarende ved søknad om bruksendring til samme formål eller størrelse.
- 3) Det skal vurderes tiltak for å redusere behovet for bruk av bil. Store byggeprosjekter skal om mulig tilknyttes hovedsykkelnettet.
- 4) Behov for areal til kollektivtransport skal vurderes i alle planer.
- 5) Framkommelighet for buss og utrykningskjøretøy skal vurderes i alle planer.

Retningslinje:

Byutviklingen skal bidra til et balansert forhold mellom boliger og arbeidsplasser. Vekst i persontransport skal fortrinnsvis skje med gange, sykkel og kollektivtransport. Hovedsykkelnettet for Kongsberg og «Felles sykkelplan for Buskerudbyen» skal ligge til grunn i planleggingen.

Parkering for syklist, el-sykler, el-sparkesykler og andre små elektriske kjøretøy bør være tilrettelagt på en trygg og komfortabel måte som inviterer til økt sykkelbruk og senker terskelen for nye brukere. Kravene til parkering er synliggjort i egen bestemmelse.

Mobilitetsplanen skal blant annet redegjøre for:

Om tiltaket er i samsvar med abc-lokaliseringsprinsipper, antall ansatte, besøksintensitet, omfanget av vareleveranse og ev. godstransport, all transport inn og ut av virksomheten, fordeling av transporten gjennom døgnet og virksomhetens samlede transport per transportmiddel, hvordan det legges til rette for å begrense transportbehovet, hvordan miljøvennlig og trafiksikker transport og varelevering fremmes, eksisterende og evt behov for kollektivtilbud og tilbud til gående og syklende, hvordan deleløsninger utnyttes og behov for ladestruktur.

§ 1.22. Parkering

- 1) Alle eiendommer skal ha nok plass til parkering på egen eiendom. Krav til parkering kan også løses ved frikjøp, eller ved tinglyst rettighet til reserverte plasser på annen eiendom.
 - a) Dersom parkering skal etableres på annen eiendom, skal tinglyst dokument som kommunen godtar fremlegges før rammetillatelse blir gitt.
 - b) Dersom parkering løses ved frikjøpsordning, skal dette dokumenteres før rammetillatelse blir gitt.

§ 1.22.1 Kvalitetskrav til parkeringsplass for bil:

- 1) Parkeringsplassene skal dimensjoneres etter vegvesenets vegnormaler. Areal for varelevering og renovasjon kommer i tillegg til parkeringsplassene.

- 2) Overflateparkering med plass til mer enn 20 biler, skal deles opp med grøntstruktur.
- 3) Når det for tiltaket er krav om mer enn 10 parkeringsplasser i sone A, skal minst halvparten av parkeringsplassene legges i anlegg under bakken eller under annen bebyggelse. Det samme gjelder for tiltak med krav om mer enn 20 parkeringsplasser i sone B.
- 4) Areal som trengs for inn- og utkjøring fra annen parkeringsplass eller garasje, godkjennes ikke som en del av parkeringsdekningen. Ramper til parkeringkjellere og parkeringshus skal legges inn i bygningene.
- 5) Der det er krav om parkeringsplasser for forflytningshemmede, skal disse utgjøre minst 5 % av antall parkeringsplasser.
- 6) Ved etablering av nye parkeringsplasser, skal en andel av parkeringsplassene som opparbeides utstyres med lademulighet for el-bil. Antallet plasser med lademulighet og kravet til ladeeffekt fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering av behovet.
- 7) Innenfor avsatt areal til parkeringsplasser for bil, skal det vurderes behov for oppstillingsplasser for motorsykler og mopeder.

Retningslinje:

Ved fastsettelse av antall parkeringsplasser med lademulighet for elbil, bør det blant annet tas hensyn til hvilket arealformål parkeringen er tilknyttet, om det er planlagt for langtids- eller korttidsparkering, ladeeffekt (hurtiglading) og hvilke andre muligheter det er til å lade elbil innen gangavstand til det aktuelle tiltaket. Ved fastsettelsen av antallet parkeringsplasser med lademulighet, bør det også tas høyde for hvor stor andelen elbiler som antas å ha behov for lading på det aktuelle området innenfor et tiårs perspektiv.

Med motorsykkel og moped menes ulike typer motorkjøretøy på to hjul med registreringsnummer. Krav til parkeringsplasser for elsykler og andre uregistrerte tohjulinger er omtalt i § 1.23.5.

§ 1.22.2 Krav til antall parkeringsplasser for bil:

Parkeringsformål	Sone A	Sone B	Sone C
Boliger < 30 kvm BRA	-	Min 0,5	Min 0,8
Boliger 30-60 kvm BRA	Min 0,5	Min 0,8	Min 1
Boliger >60 kvm BRA	Min 1,2	Min 1,4	Min 1,7
Detaljhandel med inngang direkte fra handlegate vist i kommuneplanens arealkart	Min 0	Ikke aktuelt	Ikke aktuelt
Kjøpesenter og dagligvare per 100 kvm BRA	Min 1	Min 2	Min 2
Kontor per 100 kvm BRA	Min 0	Min 0,5	Min 0,5
Annen handel per 100 kvm BRA	Min 0,5	Min 0,5	Min 0,5
Industri, verksted, lager, engros per 100 kvm BRA	Ikke aktuelt	Min 0,3	Min 0,3

- 1) Felles publikumsarealer, lagerareal, varemottak, senterkontor, publikumstoletter eller tekniske rom til forretningene, inngår ikke i arealgrunnlaget til parkering for kjøpesenter.
- 2) Ved tinglyst ordning om bildeling, eller der det kan dokumenteres andre gode løsninger som dekker parkeringsbehovet, kan antall parkeringsplasser fastsettes ved skjønn.

§ 1.22.3 Frikjøpsordning for parkering av bil:

Frikjøpsordningen er en frivillig ordning som kan tilbys i sone A som alternativ til å etablere parkering på egen eiendom. Frikjøpsbeløpet for hver manglende plass er 175 000 kroner per bilplass per 1.1.2020. Beløpet indeksreguleres den 1.1. hvert år. Byggearbeidet skal ikke igangsettes før innbetaling av beløpet er foretatt. Beløpet skal bidra til å dekke kommunens kostnader med å styrke offentlig parkeringsdekning i sone A. Med parkeringsdekning menes både bil og andre kjøretøy.

§ 1.22.4 Kvalitetskrav til parkeringsplass for sykkel, elsykkel, elsparkesykkel og andre små elektriske kjøretøy:

- 1) Parkeringsplassene skal ligge så nær inngangen som mulig.
- 2) Sykkel, elsykler og små elektriske kjøretøy skal kunne låses tyverisikkert til et stativ. Minst halvparten av kjøretøyene skal kunne plasseres under tak. Stativene må være fastmontert, plassert og utformet slik at drift og vedlikehold av vei og parkering er enkelt å utføre.
- 3) Areal avsatt til parkeringsplasser i bod, må komme i tillegg til arealkrav til bod og oppbevaringsplass som fremgår av plan- og bygningslov med forskrifter.
- 4) Ved etablering av nye parkeringsplasser, skal det legges til rette for å lade elektriske kjøretøy. Andelen plasser med lademulighet fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering av behovet.
- 5) Minst 10 % av plassene skal være store nok til å parkere sykler med lasteplan eller henger.

Retningslinje:

Elsykler og el-sparkesykler og andre former for mikromobilitet krever en annen dimensjonering og tilpasning av parkeringsløsningene. Utbygger bør tilrettelegge stativer og låsemuligheter slik at det er tilpasset en variasjon av ulike typer kjøretøy.

§ 1.22.5 Krav til antall parkeringsplasser for andre kjøretøy (sykkel, elsykkel, elsparkesykkel og andre små elektriske kjøretøy)

Parkeringsformål	Sone A	Sone B	Sone C
Boliger < 30 kvm	1	1	1
Boliger > 30 kvm	3	2	2
Kjøpesenter og dagligvare per 100 kvm BRA	6	4	2
Detaljhandel med inngang direkte fra handlegate vist i kommuneplanens arealkart pr. 100 kvm BRA	4	2	2
Kontor per 100 kvm BRA	4	2	2
Annen handel per 100 kvm BRA	4	2	2
Industri, verksted, lager, engros per 100 kvm BRA	2	2	1

- 1) Felles publikumsarealer, lagerareal, varemottak, senterkontor, publikumstoletter og tekniske rom til forretningene inngår ikke i arealgrunnetil sykkelloppstilling for kjøpesenter. Sum antall oppstillingsplasser avrundes oppover til nærmeste hele plass.

- 2) Der det kan dokumenteres andre gode løsninger som dekker parkeringsbehovet, kan antallet parkeringsplasser fastsettes ved skjønn.

§ 1.22.6. Krav til parkering for andre arealformål

For andre arealformål fastsettes kravene til parkering ved skjønn.

Retningslinje:

- a. Ved fastsettelse av antall parkeringsplasser for andre arealformål, skal det legges vekt på;
 - i.Type brukere
 - ii.Type kjøretøy for de aktuelle brukergruppene
 - iii.Om det er langtids- eller korttidsparkering
 - iv.Avstand til kollektivtransport, gang- og sykkelveg
 - v.Avstand til sykkelparkeringsanlegg
 - vi.Om det støtter opp om kommunens lokaliseringspolitikk
- b. Følgende tall benyttes som retningslinje for skjønn. Det vil bli beregnet sambruk mellom formål. Antallet skal dekke både ansatte og besøkende.

Bilparkering	Sone A	Sone B	Sone C
Hotell, per 100 kvm BRA	1 – 2	2 – 6	2 – 6
Restaurant, per 10 seter	1	1 – 6	1 – 6
Gatekjøkken, per 5 årsverk	2	5 – 9	5 – 9
VG skoler, høyskoler, universitet per 10 årsverk	3	3 – 8	3 – 8
Barnehage, barne- og ungdomsskole, per 10 årsverk	3	3 – 6	3 – 6
Kino, teater, per 10 seter	0,1	1 – 5	1 – 5
Idrettsanlegg, per 10 tilskuerplasser	0,5	0,1 – 0,5	0,1 – 0,5
Mosjonslokale, per 100 kvm BRA	0,5	1 - 2	1 - 2
Kirke, andre forsamlingslokaler, per 10 seter	0,1	1 - 6	1 - 6
Sykehjem, sykehus per 10 senger	2	2 - 4	2 - 4
Bilverksted, bensinstasjon, service o.l., per 10 årsverk	3	4 - 10	4 - 10

Parkering for andre kjøretøy:

Parkeringsformål	Sone A	Sone B	Sone C
Hotell, per 100 kvm BRA	1	1	1
Restaurant, per 10 seter	3	1	1
Gatekjøkken, per 5 årsverk	6	2	2
VG skoler, universitet/ høyskoler, barne- og ungdomsskole, prosent av elevtall	90 %	90 %	90 %
Barnehage, prosent av antall barnehageplasser	50 %	50 %	25 %
Kino, teater, per 10 seter	2	-	-
Idrettsanlegg, per 10 tilskuerplasser	2	2	1
Mosjonslokale, per 100 kvm BRA	6	4	4
Kirke, andre forsamlingslokaler, per 10 seter	2	2	2
Sykehjem, per 10 senger	2	2	1
Bilverksted, bensinstasjon, service o.l., per 10 årsverk	2	2	1

§ 1.23. Utforming av avkjørsler

- 1) Det skal være mulig å snu aktuelle kjøretøy på egen tomt eller på fellesareal avsatt til avkjørsel og parkering, dersom et eller flere av følgende kriterier er til stede:
 - a) Boligbebyggelse med avkjørsel til hovedveg eller samleveg som er vist på plankartet.
 - b) Boligbebyggelse med mer enn 2 boenheter knyttet til en avkjørsel.
 - c) Boligbebyggelse med mer enn 4 parkeringsplasser for bil knyttet til en avkjørsel.
 - d) Avkjørselen krysser gang- og sykkelveg eller kjørbare gang- og sykkelveg benyttes som kjøreatkomst.
 - e) Forretninger, tjenesteyting og næringsvirksomhet utenfor sone A.
- 2) Der snuplass vil forringe kulturmiljøet, kan det gjøres unntak fra dette kravet. Dette gjelder i hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og for eiendommer med bygninger regulert til "bygninger som skal bevares" eller bygninger/eiendommer som vernemyndighetene mener har høy verneverdi.
- 3) Nye og eksisterende avkjøringer skal oppfylle fysiske krav gitt av statlig veimyndighet. Maksimal tillatt bredde på avkjøring til boligtomt er 4 m.
- 4) I frisktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for vegetasjon og gjenstander som hindrer sikten (herunder parkering).

§ 1.24. Byggegrenser

§ 1.24.1 Byggegrense mot vann og vassdrag

- 1) Der reguleringsplan ikke regulerer byggegrense mot vann og vassdrag, er tiltak omfattet av plan- og bygningsloven § 1-6 ikke tillatt;
 - a) nærmere enn 100 meter langs Lågen.
 - b) nærmere enn 50 meter langs øvrige vann og vassdrag med årssikker vannføring.
- 2) Unntak fra byggegrensene i punkt 1:
 - a) Mindre tiltak som bidrar til allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv (f.eks. gapahuker, fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.) og som ikke kommer i konflikt med natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller allmenne interesser. Tiltakene bør utformes med universell tilgjengelighet.
 - b) Etablering og drift av infrastrukturanlegg for veg, strøm, tele-/fiber- eller vannforsyning og avløp.
 - c) Tiltak for å forbedre eller justere biotoper (fiskefremmede tiltak, anleggelse av kunstige øyer i våtmark m.m.).
 - d) Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (restaurering av gammel beitemark, etablering av gårdsdammer m.m.).
 - e) Tiltak for å redusere forurensning (mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av bekkeløp m.m.).

- f) Tiltak for å redusere erosjonsfare (eks: elveforbygninger, plastring av grøfteutløp, etablering av vegetasjon.)

- 3) Der det blir gitt tillatelse til tiltak nærmere vassdrag enn byggegrensa, skal kantvegetasjonen beholdes i størst mulig grad.

Retningslinje:

For vurdering av hvilke vassdrag som har «årssikker vannføring», se vannressursloven § 3.

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

§ 1.24.2. Byggegrense mot veg og naboeiendom

- 1) Byggegrense langs E134 når ikke annet framgår av reguleringsplan:
 - a) Damåsen til Gamlegrendåsen tunnel: 100 m
 - b) Tislegård til Sellikdalen: 50 m
 - c) På nordsiden av ny E134 fra Trollerudmoen til Moane tunnel: 100 m
 - d) På sørsiden av ny E134 fra Trollerudmoen til Moane tunnel: 50 m
 - e) Fra Moane tunnel til toppen av Saggrendabakkene: 100m
 - f) Fra toppen av Saggrendabakkene til kommunegrensen til Notodden: 50 m.
- 2) Byggegrenser langs kommunale veier, når ikke annet fremgår av reguleringsplan:

Sone A: Byggegrensen er 2 m fra ytterkant veiskulder for veger, fortau og gang- og sykkelveg.

Sone B og C: Byggegrensen er 4 m fra ytterkant veiskulder, kant fortau og gang- og sykkelveg. For mindre tiltak er byggegrensen 3 m fra ytterkant vegskulder eller kant fortau og gang- og sykkelveg.

Unntak for alle soner: Ved garasje eller carport plassert med innkjøringen vinkelrett på veg, skal avstanden økes til 7 m fra ytterkant veiskulder for veger, fortau og gang- og sykkelveg. Ved garasje plassert med innkjøring på skrå for adkomstvei, måles minimumslengden som 7 meter vinkelrett på den del av garasjeport som er nærmest vei.
- 3) Byggegrenser langs fylkesveier når ikke annet fremgår av reguleringsplan:
 - a) I sone A er byggegrensen 15 m.
 - b) I sone B er byggegrensen 20 m. For Lurdalsveien, Bævergrensveien, Sandsværveien og Bergmannsveien er byggegrensen 15 meter.
 - c) Der det er gang- og sykkelveg langs fylkesvei, er byggegrensen 4 meter målt fra veikant gang- og sykkelvei for alle soner.

Retningslinje:

Der det ikke er oppgitt i bestemmelsen hvor avstanden skal måles fra, skal avstanden måles fra senterlinje veg til bygningskroppen/tiltaket.

§ 1.24.3 Byggegrenser for støttemurer og terrenginngrep

Byggegrenser i reguleringsplan og kommuneplan mot kommunal og privat vei, og mot naboeiendom, gjelder ikke for nødvendige støttemurer eller nødvendige terrenginngrep, så lenge de ikke kommer i konflikt med frisktsoner.

Retningslinje:

Ved vurderingen av om en støttemur er nødvendig, skal det legges vekt på behov for å sikre stabilitet og hindre utglidning. Det skal også vurderes mulige alternative løsninger innenfor regelverket, før det blir gitt tillatelse til støttemurer utenfor byggegrensene.

§ 1.25 Sikkerhet ved brann

Retningslinje:

Ved prosjektering av rømningsvei med høyderedskap som preakseptert løsning, kan ikke avstand fra underkant av rømningsvindu i øverste etasje være mer enn 5,0 meter over planert terreng, eller til og med 7,5 meter over planert terreng dersom det er fastmontert stige med ryggbøyer.

Slokkevannskartet/risiko- og sårbarhetsanalyse for Kongsberg kommune, viser at det ikke er tilfredsstillende slokkevannskdekning i alle deler av kommune. I disse områdene må utbygger gjøre rede for aktuell slokkevannsmengde og påse at mengden slokkevann er i henhold til gjeldene regelverk.

Kongsberg brann og redning kan kontaktes for veiledning om lokale forhold som det må tas hensyn til ved prosjekteringen. Se også veiledning for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper i Kongsberg kommune.

2. Bebyggelse og anlegg – hjemmel § pbl. 11-10

§ 2.1 Boligbebyggelse

§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser ved utbygging av bolig – hjemmel i pbl § 11-9 nr. 4:

- 1) Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealer og tilhørende lekeplasser, opparbeides så snart som mulig påfølgende vår og senest innen 1. juli.
- 2) Før det blir gitt tillatelse til tiltak, skal det være tilfredsstillende kapasitet på teknisk infrastruktur, herunder; vei, vann og avløpsanlegg, slukningsvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering.
- 3) Før det kan bli gitt byggetillatelse for boliger, skal det være tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i skolekretsen.
- 4) Før det kan bli gitt brukstillatelse for boliger, skal det være:
 - a) etablert trygge gang- og sykkelforbindelser til lekeplasser, skole, barnehage og idrettsanlegg.
 - b) tilrettelagt for kollektivtrafikk med tilgjengelige bussholdeplasser.

- c) etablert lekeplasser eller være inngått utbyggingsavtale om innbetaling til fond.

§ 2.1.2 Boligbebyggelse:

I områder avsatt til boligbebyggelse skal følgende gjelde:

- Det er kun tillatt med inntil tre boenheter på **Minde** (område 36).

§ 2.1.2 Tillatt utnyttelse:

- 1) I sone A og B skal bebygd areal ikke overstige 40 % (BYA) inklusive overflateparkering.
- 2) I sone C skal bebygd areal ikke overstige 35 % (BYA) inklusive overflateparkering.
- 3) Dersom det ikke bygges garasje samtidig med oppføring av ny bolig, skal det settes av et tilstrekkelig areal til fremtidig garasje.
- 4) Maksimal grense for garasjestørrelse i eldre reguleringsplaner, gjelder ikke.

§ 2.1.3. Byggehøyde og krav om underetasje:

- 1) I skrått terreng, skal frittliggende småhusbebyggelse ha underetasje. Det er skrått terreng når det opprinnelige terrenget faller mer enn 1,5 m i husets lengde eller bredde.
- 2) For frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse er det tillatt med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9,0 m. I skrått terreng er det tillatt med gesimshøyde inntil 8,0 m og mønehøyde inntil 9,5 m.
- 3) Ved bruk av to pulttak mot hverandre, kan høyeste gesims ha høyde som maksimal tillatt mønehøyde. Minst 3/4 av veggflaten under pulttaket med høyeste gesims skal være dekket av den andre bygningsdelen med pulttak.
- 4) Ved bruk av skråtak, er det tillatt med arker og takoppløft på inntil 1/3 av hver takflate, uten å ta disse med i beregningen av gesimshøyden. Arker og takoppløft skal ikke plasseres høyere enn mønehøyden.
- 5) Bebyggelsens høyde mot gater og plasser skal varieres.

§ 2.1.4 Tillatt bruk for mindre virksomheter:

For boligbebyggelse tillates mindre tjenesteytende virksomheter, utvalg, kontor, overnatting og utleie av rom, så lenge virksomheten ikke utgjør mer enn 10 % av boligens BRA og 50 % av andre bygninger på eiendommen. Virksomhetene skal utnytte eksisterende bygninger, skal ikke ha andre ansatte enn de som bor på eiendommen, og skal ikke medføre økt støy eller vesentlig økning av trafikk.

§ 2.1.5. Minste uteoppholdsareal (MUA):

1) Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) per boenhet:

	Sone A	Sone B	Sone C
Boenhet > 60 kvm BRA	50 kvm	100 kvm	150 kvm
Boenhet < 60 kvm BRA	15 kvm	30 kvm	50 kvm
Minimum privat areal per boenhet	5 kvm	10 kvm	50 kvm
Minimum areal på bakkenivå	35 % av total MUA	35 % av total MUA	35 % av total MUA

2) Kvalitetskrav til uteoppholdsareal (MUA):

- a) Der deler av MUA er fellesareal, skal minst 50 % av MUA-kravet ha en helning på mindre enn 1:20 og ligge samlet og sentralt i boligområdet.
- b) Minimum privat uteoppholdsareal skal ligge i tilknytning til den enkelte boenheten.
- c) Minimum areal avsatt til privat uteopphold pr. boenhet skal være tilnærmet flatt.
- d) Takterrasser og overbygd terrasse kan inngå som del av arealkrav til MUA.
- e) Felles småbarnslekeplass kan inngå som del av arealkrav til MUA.
- f) Arealene skal ha en utforming som gjør de egnet til uteopphold.
- g) Arealene skal opparbeides med god og varig kvalitet.
- h) Maksimal gangavstand fra hovedinngang til fellesarealer er 50 meter for blokkbebyggelse og 30 meter for annen bebyggelse.

§ 2.1.6. Krav til lekeplasser:

- 1) Ved etablering av nye boenheter, skal følgende lekeplasser være tilgjengelige for boenheten:

Lekeplass:	Maksimal gangavstand fra boenheten	Minimum krav til areal som oppfyller kravene i punkt 6
Småbarnslekeplass:	50 m.	50 kvm
Nærlekeplass:	150 m.	1500 kvm
Strøkslekeplass:	500 m.	5000 kvm

- 2) De ulike lekeplasstypene kan kombineres eller deles opp.
- 3) Krav til avstand og areal kan fravikes ved alternative løsninger som gir like gode muligheter for lek og rekreasjon.
- 4) For nærlekeplasser og strøkslekeplasser skal det opparbeides en flerbruksflate på minst 20 x 30 m med gress, kunstgress eller asfalt. Opparbeidet sykkelbane skal være dekket med grus eller asfalt. Flerbruksflater med kunstgress skal ikke benytte gummigranulat.
- 5) Det skal sendes inn en plan som viser at lekeplassen oppfyller de gjeldende krav, før lekeplassen kan godkjennes og opparbeides.
- 6) Lekeplasser skal ferdigstilles før boliger som utløser kravet til lekeplass blir tatt i bruk. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk etter 1. november, skal lekeplassene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår og senest innen 1. juli.
- 7) Lekeplasser skal;
 - a) opparbeides med god kvalitet.
 - b) ha en helning mindre enn 1:5, unntatt arealer avsatt som akebakke.
 - c) oppfylle kravene til støy i retningslinje T-1442/2016.
 - d) ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt, og ha gode solforhold.

- e) være fysisk adskilt fra private områder med gjerde eller hekk.
- f) tilfredsstillende krav til universell utforming for atkomsten og for minst 50 % av arealkravet.
- g) plasseres lett tilgjengelig og med trafiksikker adkomst fra boligene.
- h) møbleres så de gir mulighet for ulike aktiviteter - lekeplassene må ses i sammenheng med lekeplasser innenfor samme område.

Retningslinje:

- a. I prosjekter med inntil 4 boenheter for frittliggende småhusbebyggelse, regnes krav til småbarnslekeplass oppfylt på egen grunn.
- b. Ballplass bør utstyres med to godkjente ballmål på 3 x 2 meter og minimum ett basketstativ. Plassen bør kunne islegges.
- c. Nærlekeplasser bør utstyres med huske for to, hinder- og balanseløype med klatrestativ, dumphuske for to, lekehus med sklie og/eller andre apparater beregnet for målgruppen. Primærmålgruppen er aldersgruppen 6-10 år.
- d. Strøkslekeplasser bør utstyres med klatre-/hinderløype, sykkeløype, basketballbane, bordtennisbord, sandvolleyballbane, skateramper og/eller annet utstyr beregnet for målgruppen. Primærmålgruppen er aldersgruppen 11-18 år.
- e. Søker må vise i søknaden at lekeplassen er opparbeidet i henhold til gjeldende regelverk og Norsk standard.

§ 2.2. Fritidsbebyggelse

§ 2.2.1 Rekkefølgekrav ved regulering av fritidsbebyggelse:

- 1) Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse, skal kapasitet og trafiksikkerhet på tilførselsveier vurderes og nødvendige tiltak dokumenteres.
- 2) Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse, skal det utredes og sikres korridorer på minst 4,5 meters bredde for hovedskiløyper.
- 3) Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse, skal det vurderes behov for, og være avsatt nødvendig areal til, allment tilgjengelig parkeringsplass og sanitæranlegg.
- 4) Ved detaljregulering skal myrområder bevares og benyttes til friområder og/eller LNF-områder. Bebyggelse, veier og annen teknisk infrastruktur legges utenom åpne myrområder og deres kantsoner. Unntaksvis kan det etableres infrastruktur, forutsatt at det tas hensyn til økologisk tilstand, økosystemtjenester og vannsystem.
- 5) Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse på Omholtfjell, skal det inntas et rekkefølgekrav om å opparbeide et felles sanitær-/ servicebygg.
- 6) Ved regulering av område nr. 90 ved Digerhaugmyra, skal hovedskiløype legges om. Det skal bygges ny skibru mellom ny adkomstvei og løypa opp fra Stulstjernet.
- 7) Utvidelse av adkomstvei til område nr. 55 Gunnes Nordre skal trekkes bort fra strandsonen til Laua. I friområdet tilknyttet hytteområde nr. 55 Gunnes Nordre, kan det etableres et enkelt skitrekk.

Retningslinje:

- a. Ved regulering av nye områder på Blefjell og Raje, er det spesielt viktig å vurdere kapasitet og trafiksikkerhet for nedre del av Buenveien og Rajeveien.
- b. Områder som er nummerert i bestemmelsen, er nummer fra innspill inntatt i konsekvensutredningen.

§ 2.2.2. Plassering og utforming av fritidsbebyggelse:

- 1) Fritidsbebyggelse skal plasseres lavest mulig i terrenget. Summen av største oppfylling og største nedsenkning av terreng skal ikke avvike mer enn til sammen 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå i hyttas utstrekning. Grunnmur og pilarer skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm og ingen steder høyere enn 1,0 m.
- 2) Terreng brattere enn 1:4 skal ikke bygges ut.
- 3) Takform skal være skråtak med takvinkel fra 22 til 30 grader. Det er tillatt med gesimshøyde inntil 3,5 m og mønehøyde inntil 5,5 m.
- 4) Bygningene skal oppføres i tre og ha jordfarger. Det er ikke tillatt med lyse farger og kontrastfarger. Taktekkingen skal være mørk og matt, for eksempel grønne tak eller tretak.
- 5) Mindre bygninger som uthus, garasje og liknende kan oppføres som egne bygninger hvis de oppføres maksimalt 6 m fra hytta og ikke overstiger 20 kvm pr bygning.
- 6) Eksisterende fritidsbebyggelse i uregulert område som ikke er plassert i strid med byggegrense mot vann og vassdrag eller verneskoggrensene, kan maksimalt utvides til 100 kvm BRA som sum av alle bygninger på tomta.
- 7) Eksisterende fritidsbebyggelse plassert i strid med byggegrenser mot vann og vassdrag, eller over verneskoggrensene, kan maksimalt utvides til 60 kvm BRA som sum av alle bygninger på tomta. Disse bygningene kan ikke utvides i retning mot eller langs vann og vassdrag. Mindre bygninger kan ikke oppføres nærmere vann og vassdrag, enn den eksisterende fritidsboligen.
- 8) Tiltak som grøfte- og ledningstraseer for vann og avløp over 150 m lengde, nye adkomstveger over 150 m eller andre vesentlige terrenginngrep (skjæring/fylling over 3 m) er ikke tillatt.
- 9) Tiltak skal ikke komme i konflikt med landskap, strandsone, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturvern, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet. For tiltak i 100 meters-beltet langs vann og vassdrag skal hensynet til tilgjengelighet for allmennheten vektlegges.
- 10) Utelamper skal lyse nedover, og ikke opp mot himmelen (avskjermet). Lyskilden skal være dempet og fargetemperaturen skal være varm.
- 11) Hyttefeltet **Svartjern/Dørsjø** (område 86) skal ha lav standard.

Retningslinje:

- a. Nye områder bør ha middels eller høy standard. Lav standard er hytteområder med vei til hyttene, innlagt vann med rensing av gråvann og biologisk toalett, men uten innlagt strøm. Middels standard er hytteområder med vei og strøm fram til hyttene, innlagt vann med rensing av gråvann og biologisk toalett. Høy standard er hytter med vannklosett med rensing av svartvann.
- b. Planlegging av nye områder for fritidsboliger skal sees i sammenheng med eksisterende områder. Der det er behov for oppgradering av infrastruktur (vei, vann og avløpsløsninger) og mulighet for fortetting i eksisterende områder, bør det lages samlede planer for nytt og eksisterende utbyggingsområde.
- c. Kommunen forutsetter at berørte grunneiere samarbeider om felles regulering gjennom avtale der dette vil gjøre planavgrensningen mest hensiktsmessig. Slike områder må avklares gjennom forhåndskontakt med kommunen før reguleringsplanarbeidet startes opp.
- d. Ved regulering av områder til fritidsbebyggelse, bør bebyggelsen være maksimalt 150 kvm BRA som sum av alle bygninger på tomta.
- e. Verneskoggrensene finnes på Norsk institutt for bioøkonomi sin kartløsning på kilden.nibio.no under kartlag «Eksterne».
- f. Det tillattes maksimalt tre utvendige lyspunkt per eiendom, montert på bygningsvegg. Fastmontert utelys bør begrenses til inngangsparti og andre utvendige dører mot uteoppholdsarealer.
- g. Det oppfordres til forsiktig bruk av utendørs belysning. Når fritidsboligen ikke er i bruk, bør utendørsbelysning begrenses til ett lyspunkt eller være avslått.

§ 2.3. Næringsbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, fritids- og turistformål, infrastruktur, grav- og urnelunder, idrettsanlegg og kombinerte formål**§ 2.3.1 Næringsbebyggelse:**

- 1) Næringsbygg tillates å ha flatt tak, med unntak av områder hvor det i hovedsak er skråtak fra før. Ved bruk av flate tak skal minst 50 % av bebyggelsen ha grønne tak.
- 2) For næringsområder i sone A skal det vises i utomhusplan en mulig fremtidig utnyttelse på minimum 60 % BYA, eksklusive parkerings- og trafikkareal.
- 3) Bygninger i sone A og sone B skal bygges med eller tilrettelegges for fremtidig utvikling med minst to plan over terreng.
- 4) Større næringsområder skal ha vegetasjonsskjerm mot hovedveg. Bredde skal være minimum 10 m. Skjermsonen skal være beplantet og kan ikke bebygges eller benyttes til utstilling, reklame, kjøring eller parkering. Området skal skjøttes slik at det over tid, vil ha vegetasjon med variasjon i høyde, alder og treslag.
- 5) **Trollerudmoen vegserviceanlegg og dagligvareforretning:**
 - a) **Arealbruk**
I område BF tillates oppført dagligvareforretning med tilhørende anlegg. På en mindre del av bebyggelsen tillates det også forretningsvirksomhet og tjenesteyting med lokalt tilsnitt, som for eksempel bakeri, blomsterbutikk, frisør, mv. Virksomhetene må ha felles inngang med dagligvareforretningen. Innenfor området tillates etablering av nettstasjon ved framtidig behov.

b) **Grad av utnyttning**

Bruksareal for næringsbebyggelsen skal ikke overstige BRA = 1500 kvm, hvorav maksimalt 900 kvm kan være salgsareal for dagligvare (hvor kundene har tilgang). I tillegg kommer areal til nødvendig parkering.

Det skal ikke være kjøreatkomst mellom vegserviceanlegg og nærbutikk/dagligvare. Nærbutikk/dagligvare kan ikke være større enn oppgitt i § 2.3.7.2 pkt. 4. Arealene mellom vegserviceanlegg og forretning skal deles/holdes atskilt med grønnstruktur.

Retningslinje:

Krav til utnyttelsesgrad på minimum 60 % av BYA må leses i sammenheng med krav til grønne arealer i § 1.12. Muligheten for å øke utnyttelsesgraden, ligger i å benytte takarealer for å oppfylle deler av kravet til grønne eller blågrønne arealer.

§ 2.3.2 Utendørslagring:

Utendørslagring for næringsvirksomhet er ikke tillatt. Det kan kun bli gitt tillatelse til utendørslagring, når det er helt nødvendig for å kunne drive virksomheten og lagringen er skjermet for innsyn. Plassering av eventuelle containere skal inngå i prosjekteringen av tiltaket og bygges inn.

§ 2.3.3. Sentrumsformål, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, infrastrukturanlegg og grav- og urnelunder:

- 1) For områder avsatt til sentrumsformål, forretninger og offentlig eller privat tjenesteyting beliggende i sone A og sone B, skal minimum BYA være 50 %, eksklusive parkerings- og trafikkareal.
- 2) Bygninger i sone A og sone B skal bygges over minst to plan over terreng, eller tilrettelegges for framtidig utvidelse med minst to plan over terreng.
- 3) På kirkegårdene og grav- og urnelundene tillates enkel tilrettelegging for bruk som park.
- 4) I områder avsatt til andre typer bebyggelse kan det plasseres kommunaltekniske anlegg, renseanlegg, avfallsanlegg, vann- og avløpsanlegg, energianlegg og annen bebyggelse for infrastruktur.

I natur- og friluftsområder skal bygningene skal ha jord-/steinfarger og det er ikke tillatt med lyse farger og kontrastfarger. Taktekkingen skal være mørk og matt, for eksempel grønne tak eller tretak.

§ 2.3.4. Idrettsanlegg:

- 1) Det kan tillates etablering av parkeringsplasser for allmennheten i tilknytning til formålet. Parkeringsplasser må tilfredsstille krav i § 1.23.1.
- 2) Det kan tillates oppføring av mindre bygninger i tilknytning til formålet, som sanitæranlegg, garderober og kiosk/servering. Bygningene skal være tilpasset omgivelsene og sin funksjon.

§ 2.3.5. Kombinerte formål:

- 1) For alle kombinerte formål gjelder bestemmelsene om utforming, utnyttelse og høyder som er angitt for de respektive formål.
- 2) I områder avsatt til kombinerte formål skal følgende gjelde:

a) **Kombinerte formål som inngår i sentrumsplan 380R**

Sentrumsplanen regulerer arealbruken for områder avsatt til kombinerte formål.

Unntaket er **området beliggende mellom Dyrmyrgata, Stiksrudgata og Glabakk**. Dette området kan benyttes til bolig, forretning og næring (A-næring). Bygninger beliggende langs Stiksrudgata skal kun benyttes til boligformål. Abels gate 7 kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

- b) **Edvardsløkka, Raumyr** kan benyttes til bolig, offentlig/privat tjenesteyting, A-næring og/eller handel som betjener nærområdet.
- c) **Frogsvei 50** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.
- d) **Henriette Hopes vei 5 på Raumyr** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.
- e) **Området ved Raumyr**
Området kan benyttes til offentlig og/eller privat tjenesteyting, næring (A-næring), boliger og én dagligvareforretning.
- f) **Withs gate/Olavs gate BK-banen/Mønsterplassen** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.
- g) **Området ved Drammensveien/Eikerveien/Baneveien**
Området kan benyttes til næring (A-næring), bolig, serviceanlegg og/eller forretning.
- h) **Området ved Kongsberghallen**
Området kan benyttes til: Offentlig eller privat tjenesteyting og/eller idrett. Mindre deler av området kan benyttes til bolig. Det stilles krav om felles reguleringsplan for hele området.
- i) **Numedalsveien** (nord for Kongsberghallen)
Områdene kan benyttes til plasskrevende varehandel og/eller næringsformål (B-næring)
- j) **Toppen**
Områdene i Basserudåsveien og Basserudåsknatten kan benyttes til industri/lager, slik det er beskrevet i reguleringsplanen.
- k) **Gluggeløkka**
Området kan benyttes til boligformål og offentlig eller privat tjenesteyting, bensinstasjon og/eller næring. Byggehøyden skal varieres innen området.
- l) **Tislegård**
Tislegårdsveien 17: Området kan benyttes til boliger og/eller næringsformål (A-næring).
Landstads gate 16: Området kan benyttes til boliger og/eller offentlig/privat tjenesteyting.
Gamle Gomsrud vei 2 og 4: Området kan benyttes til boliger og/eller næringsformål (A-næring).
- m) **Sandsværveien 228** (gbnr 7387/41) kan benyttes til tjenesteyting, kontor og/eller bolig.
- n) **Kongsgårdsmoen**
Landsverkveien 1 kan benyttes til forretning, industri og/eller lager med mer, slik det er beskrevet i reguleringsplanen.
Bergmannsveien 253 (gbnr 113/98) kan benyttes til bolig og/eller næring.
Sportsveien 1 B (gbnr 113/29/38) og Sportsveien 1 c (gbnr 113/193) kan benyttes til bolig og/eller næring.

o) **Saggrenda**

Området nedenfor Sakkerhusene kan benyttes til parkering, friområde og sanitæranlegg som betjener friområder og bobiler.

p) **Kisgruveveien 10** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

q) **Bergmannsveien 300** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

r) **Funkelia**

Område kan benyttes til fritids- og turistformål og/eller til fritidsbebyggelse inkl. forretning tilknyttet turistformålet.

s) **Hvitvingfoss**

Sentrumsveien 66 kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting
Sentrumsveien 62 kan benyttes til næring (A-næring) og/eller forretning.

§2.3.6. Fritids- og turistformål, områder avsatt til kombinert fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse og områder avsatt til kombinert idrettsanlegg og fritids- og turistformål:

- 1) Ved regulering av nye områder til kombinert fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål, kan det tillates privat fritidsbebyggelse.
- 2) Det kan tillates å etablere parkeringsplasser for allmennheten i tilknytning til formålet. Parkeringsplasser må tilfredsstille de krav som fremkommer av § 1.23.1.
- 3) Det kan tillates å oppføre mindre bygninger i tilknytning til formålet, som sanitæranlegg, garderobes og kiosk/servering. Bygningene skal være tilpasset omgivelsene og sin funksjon.
- 4) Område 5D på vestsiden av Kruttmølleveien rett sør for skikroa, kan bygges ut med konsentrert-/blokkbebyggelse.

Retningslinje:

Innovasjon Norges prinsipper for bærekraftig reiseliv bør være premiss for utvikling av reiselivet i Kongsberg.

Ved reiselivsutvikling i Gruveåsen bør virkemidler i rapporten *Skånsom reiselivsutvikling i Gruveåsen* (Mimir, mars 2020) tas i bruk.

§2.3.7.1 Lokalisering av næringsbebyggelse og bebyggelse til fritids- og turistformål:

1) I områder avsatt til næringsbebyggelse skal følgende gjelde:

a) **A-næring:** Lokalisering i sone A, inkludert Raunmyr.

b) **B-næring:** Lokalisering i sone B. Blant annet Teknologiparken, Hellebekk / Industritunet, Arsenalet / Kongsgårdmoen, Bingeplass, Gomsrud (Industriveien og Gomsrud teknologipark), Fredriksdal, Evju, Øya i Hvitvingfoss og områder ved Numedalsveien.

c) **C-næring:** Lokalisering i sone C. Blant annet Stengelsrud, Moane, Saggrenda, Toppen, Diseplass, Heistadmoen. På Heistadmoen øst og gbnr 104/76 kan det i tillegg, tillates tjenesteyting, bevertning, aktivitetspark med overnatting, idrettsanlegg. På Toppen gbnr. 132/12 kan det i tillegg, tillates bevertning i form av vegserviceanlegg.

d) **Majorplass:** Området kan benyttes til hestesenter/rideskole med nødvendig overnatting for drift av anlegget.

2) Eksisterende virksomheter som er plassert i strid med lokaliseringskriteriene, kan utvides med maksimalt 50 kvm. Maksimal utnyttelse er 50 % BYA.

3) Områder avsatt til fritids- og turistformål:

Områder ved Blefjell, Omholtfjell, Raje, Funkelia, Saggrenda nord, Stormoen i Jondalen og Øya i Hvitvingfoss.

Retningslinje:

1. Ved etablering av virksomheter med over 50 ansatte, eller utbyggingsprosjekter større enn 1000 kvm BRA, bør det utarbeides mobilitetsplan for den samlede transporten som virksomheten skaper. Se retningslinjer til § 1.21 om mobilitetsplan. Dette gjelder også ved søknad om bruksendring.
2. Det bør vurderes ulike tiltak for å redusere behovet for bruk av bil.
3. Sone A:
Område for bykjernen Kongsberg sentrum og Hvitvingfoss sentrum. Prioritert sone for boliger og A-næringer. Se arealplankart for soneinndeling.
4. Sone B:
Område prioritert for boligvekst og B-næringer. Se arealplankart for soneinndeling.
5. Sone C:
Resten av kommunen. Sone for C-næringer.

§ 2.3.7.2 Lokalisering av forretninger og offentlig/privat tjenesteyting:

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

a) Sone A i Kongsberg by: Offentlig og privat tjenesteyting på både lokalt og regionalt nivå, detaljhandel, A-næringer, kultur, interne gater og torg, lekeplass, grøntstruktur og kollektivknutepunkt. I handlegate skal første etasje forbeholdes handel og publikumsrettet service.

b) Sone A i Hvitvingfoss sentrum: Offentlig og privat tjenesteyting, servicetilbud og detaljhandel for det lokale markedet.

c) Jondalen og Efteløt: Detaljhandel og offentlig/privat tjenesteyting og servicetilbud som betjener nære boligområder for det lokale markedet.

d) Innenfor sone B kan offentlig og privat tjenesteyting etableres i nær tilknytning til tilsvarende eksisterende virksomhet der det er tilrettelagt for kollektivtransport.

e) Handel med plasskrevende varer kan lokaliseres i følgende områder: Kongsgårdmoen, Skrubbmoen, Bingeplass, Gomsrud, Moane, Evju i Hvitvingfoss, Numedalsveien og området Toppen Hagesenter.

f) Handel med volumvarer skal lokaliseres til sone A.

2) I sone A kan det lokaliseres dagligvarebutikker i områder avsatt til forretninger/sentrumsformål.

3) Handelsvirksomhet skal tilpasses bystrukturen og ha åpne fasader mot gater og byrom.

- 4) Utenfor sone A kan det etableres nærbutikker/dagligvarer som betjener nærmiljøene eller større arbeidsplasskonsentrasjoner. Bebyggelsen kan være på inntil 1500 kvm BRA, hvorav maksimalt 900 kvm kan være salgsareal for dagligvare.

Retningslinje:

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

Dagligvareforretninger kan lokaliseres i lokalmiljøene etter behov.

Utenfor sone A kan nyetableringer i denne perioden, plasseres på Trollerudmoen, Edvardsløkka, Lurdalsveien ved Frydenbergåsen, i Efteløt, Heistadmoen og i Jondalen.

§ 2.4 Råstoffutvinning

For områder for råstoffutvinning som massetak, steinbrudd o.l. skal støynivåer og driftstider være avklart i reguleringsplan.

3. Grønnstruktur – hjemmel i pbl. § 11-10

§ 3.1. Generelle bestemmelser til grønnstrukturer

- 1) Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller i byggesaker, skal eksisterende ferdselsårer, friluftsområder og annen grønnstruktur ivaretas.
- 2) Det er tillatt å tilrettelegge ferdselsårer for å gjøre grønnstruktur tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse.
- 3) Mindre anlegg for vann-, avløp eller kraftforsyning kan etableres i områdene dersom de ikke kommer i konflikt med formålet og gjennomføres med minst mulig inngrep, jf. § 1-1.
- 4) Mindre tiltak tillates oppført i grøntstrukturer dersom de bidrar til allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv (f.eks. gapahuker, fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.) og ikke kommer i konflikt med natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser. Tiltakene bør utformes med universell tilgjengelighet.
- 5) I byggeområder nær grønnstruktur, tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til friluftsområdet, eller som vesentlig reduserer verdien av det tiliggende friluftsområdet.
- 6) I parken ved Bergverksmuseet (**Kvarten**) kan det tillates scener, installasjoner for museum og andre kulturinstallasjoner for allmennheten.
- 7) Det kan tillates å etablere parkeringsplasser for allmennheten i tilknytning til formålet. Parkeringsplasser skal oppfylle kvalitetskrav i § 1.23.1.
- 8) Det kan tillates å oppføre mindre bygninger i tilknytning til formålet, som sanitæranlegg, garderobes og kiosk/servering. Bygningene skal være tilpasset omgivelsene og sin funksjon.
- 9) Ved tiltak i grønnstruktur skal det undersøkes og om nødvendig gjøres tiltak for å forhindre uønskede, fremmede arter.

- 10) Der kjøreveger krysser arealer med grønnstruktur, stier eller skiløyper, skal det legges til rette for tilgjengelig kryssing for myke trafikanter.

Retningslinje:

- a. Det bør lages skjøtelsesplaner for alle større grønnstrukturarealer.
- b. Det bør nyttes stedegen vegetasjon i de naturlige områdene. Naturmangfold skal ivaretas, og det bør legges stor vekt på å sikre grunnlag for naturmangfoldet.
- c. Kanter, fyllinger og høydeforskjeller langs vegger som krysser over grønnstruktur med stier og løyper som er mye brukt, bør tilpasses slik at en enkelt kan krysse vegen. Helning på sti/løype i krysningspunktet bør ikke være mer enn 1:20. For hovedstier og skiløyper, bør det vurderes undergang/gangbru.
- d. Gapahuk og liknende mindre tiltak, bør normalt oppføres i treverk, være maksimalt 15 kvm og ha én fasade åpen.
- e. I areal avsatt til blågrønn struktur, er formålet å bevare kantvegetasjon langs vann og vassdrag.

4. Forsvaret – hjemmel i pbl. § 11-10

§ 4.1. Generelle bestemmelser til områder avsatt til forsvaret

I Forsvarets område på Heistadmoen, kan det i tillegg til Forsvarets aktiviteter, tillates motorsportaktiviteter. Det forutsettes at støybelastningen ikke overstiger grenseverdier for støy (se veileder til T-1442/2016, tabell 34). Aktivitetene skal godkjennes av kommunen.

5. Landbruks-, natur-, friluftsområder, reindriftsområder (LNFR) hjemmel i pbl. § 11-11

§ 5.1. Generelle bestemmelser til alle LNFR-områdene

Følgende tiltak kan tillates i LNFR-områder:

- 1) Mindre tiltak som bidrar til allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv (f.eks. gapahuker, fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.). Tiltakene bør utformes med universell tilgjengelighet.
- 2) Etablering og drift av nødvendige infrastrukturanlegg for vei, strøm, tele-/fiber, vannforsyning og avløp.
- 3) Tiltak for å forbedre eller justere biotoper (f.eks. fiskefremmende tiltak, anleggelse av kunstige øyer i våtmark m.m.).
- 4) Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (f.eks. restaurering av gammel beitemark, etablering av gårdsdammer m.m.).
- 5) Tiltak for å redusere forurensning (f.eks. mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av bekkeløp m.m.).
- 6) Tiltak for å redusere erosjonsfare (f.eks. elveforbygninger, plastring av grøfteutløp,

etablering av vegetasjon.)

Tiltakene kan ikke være i konflikt med landbruksinteresser, byggegrenser mot vann- og vassdrag, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet.

Ved gjennomføring av tiltak i LNFR-områder der det er registrert uønskede fremmede arter, skal disse kartlegges og håndteres slik at det ikke er fare for naturmangfoldet.

§ 5.2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. § 11-7 nr. 5 bokstav a

I disse områdene er det kun tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Tiltak som nevnt i § 5.1 bokstav a-f kan likevel tillates.

På eksisterende boliger og fritidsboliger i disse områdene, kan det tillates tiltak som ikke øker antall boenheter og ikke er i konflikt med landskap, byggegrenser mot vann- og vassdrag, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet. Ved tiltak på eksisterende boliger, gjelder § 2.1 tilsvarende så langt de passer. Ved tiltak på eksisterende fritidsboliger, gjelder § 2.2.2 tilsvarende så langt de passer.

Det er tillatt å opprette ny matrikkelenhet til eksisterende bolig, våningshus, kårbolig eller fritidsbolig, såfremt det er gitt positivt vedtak etter jordloven. Det samme gjelder for arealoverføring til og fra eksisterende bolig- eller fritidseiendom.

Det kan gis bruksendringstillatelse med formål å ta vare på verneverdige bygg med høy kulturhistorisk verdi (eksempler kan være gamle skogshusvære, fløtningsstuer og seterbuer).

§ 5.3. LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, jf. § 11-7 nr. 5 bokstav b

a) Boligbebyggelse

Det tillates maksimalt 10 boenheter, inklusive eksisterende bebyggelse, i samme gruppe. Det kan tillates fradeling til og oppføring av inntil 6 nye boenheter til boligformål, i samme gruppe. Det tillates maksimalt 100 nye boenheter i disse områdene i løpet av en planperiode.

Bebyggelsen skal være lokalisert slik at den ikke kommer i konflikt med jordvern hensyn, jordbruksdrift, skogbruk, naturressurser, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet.

Nye boenheter skal lokaliseres slik at de benytter eksisterende avkjøring fra offentlig veg som er godkjent av vegmyndigheten. Ny adkomstvei til de nye boenhetene kan være maksimalt 100 meter.

Ved fradeling eller oppføring av nye boenheter, skal det vurderes om det er behov for tiltak for å fremme trygg skolevei.

Før det kan gis tillatelse til tiltak, skal det foreligge en utomhusplan for inndeling av tomtene som viser tomter, interne vegger og ev. felles lekeareal.

For områder som utbygges med 6 nye boenheter, skal det opparbeides fellesareal for lek

og felles opphold. Kvalitetskravene til lekeplass i § 2.1.6 gjelder.

Ved utbygging av nye boenheter og tiltak på eksisterende boliger, gjelder bestemmelsene i § 2.1 tilsvarende så langt de passer.

b) Fritidsbebyggelse

Det er ikke tillatt med etablering av nye fritidsboliger i disse områdene. Ved tiltak på eksisterende fritidsboliger, gjelder § 2.2.2 tilsvarende.

c) Næringsbebyggelse

Det er tillatt med næringsvirksomhet på landbrukseiendom. For oppføring av nye bygninger og bruksendring av eksisterende bygninger til næringsvirksomhet, gjelder følgende:

Det kan tillates

- oppføring av én ny bygning pr. landbrukseiendom på inntil 200 kvm BRA til egen næringsvirksomhet,

eller

- bruksendring av inntil 200 kvm BRA i eksisterende landbruksbygninger til egen næringsvirksomhet.

Ved søknad om oppføring av nytt bygg eller bruksendring til næringsvirksomhet, skal det leveres dokumentasjon som nevnt i retningslinje nedenfor, bokstav d.

Oppføring av bygninger eller bruksendring av eksisterende bygg for utleie til andre næringsvirksomheter er ikke tillatt.

På landbrukseiendommer i disse områdene, kan det tillates oppføring av inntil 4 bygninger på inntil 50 kvm for overnatting knyttet til gårds- eller opplevelsesturisme.

Det skal dokumenteres at tiltak som omfatter ny næringsbebyggelse eller bruksendring til dette, ikke kommer i konflikt med jordvern hensyn, jordbruksdrift, skogbruk, naturressurser, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet, se retningslinje.

Det er ikke tillatt med næringsvirksomhet på bolig- eller fritidseiendommer i disse områdene. Virksomhet som nevnt i § 2.1.4 kan likevel tillates.

Retningslinje:

- Med samme gruppe menes: Boliger som ligger med innbyrdes avstand inntil 100 m målt i luftlinje. Flere enn 10 boenheter i samme gruppe forutsetter vedtatt reguleringsplan.
- Som tun regnes arealet med gårdens driftssenter avgrenset av innmark og/ eller utmark.
- Ved jordlovsbehandling skal det for tiltak tilknyttet næring, legges ved søknaden en prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige virkningen av tiltaket, realismen i prosjektet, konsekvensene av tiltaket og en økonomisk kalkyle.
- Vedlagt i søknaden skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket ikke er i strid med:
 - Kulturminner/kulturmiljøer
 - Nøkkelbiotop/rødlistearter
 - Samfunnssikkerhet; flomfare og rasutsatte områder
 - Dyrket mark

- Verna vassdrag (Vassdrag som hører til 015/2 Skrimfjellområdet og 015/1 Siljanvassdraget)
- Verneområder etter naturvernloven eller inngrepsfrie naturområder (INON)
- Produktivt landbruksareal (foreliggende NIJOS-registreringer)
- Geologiske ressurser (registreringer fra NGU)
- Vannforsyningskilde/resipient
- Viktige kulturlandskap (Jfr Grønn plan for jordbrukets kulturlandskap, Kongsberg kommune 1995)
- Bygning med bevaringsverdi (Jfr Bevaringsplan for Kongsberg byområde og for Sandsvør og bygdene 1987/2004, samt SEFRAK-registreringer)
- Viktige friluftsområder spesielt i forhold til stier og løyper, jakt- og fiskeinteresser (tiltaket må ikke hindre viktige allmenne friluftinteresser)
- Viltbiotop / trekkrute (Jfr viltkart og MIS-registreringer)
- Landskapsvirkning, forholdet til visuelt eksponerte arealer; høydedrag o l (må beskrives i hvert tilfelle).
- Trafikksikker adkomst
- Nabobebyggelse
- Bebyggelsesstrukturen på tunet

e. For øvrig gjelder retningslinjene om forvaltning av kulturlandskapet

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, hjemmel i § pbl. 11-11

§ 6.1. Friluftsområde i vassdrag

- 1) Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre anlegg som er til hinder for området bruk som friluftsområde.
- 2) Det er tillatt med mindre tiltak som omtalt i punkt 2 i § 1.25.1 Byggegrense mot vann og vassdrag.

7. Hensynssoner, hjemmel i § pbl. 11-8

§ 7.1. Hensynssoner støy – rød sone (H210)

- 1) Hensynssonene omfatter områder hvor det er identifisert rød støysone. Det skal ikke etableres nye støyfølsomme bruksformål i disse områdene. Sone A i Kongsberg sentrum er unntatt fra bestemmelsen.
- 2) For disse områdene gjelder § 1.8 om støy.

§ 7.2. Hensynssoner støy – gul sone (H220)

- 1) Hensynssonene omfatter områder hvor det er identifisert gul støysone. Dette er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med etablering av nye støyfølsomme bruksformål.
- 2) For disse områdene gjelder § 1.8 om støy.

§ 7.3. Hensynssoner flomfare

- 1) Hensynssonene gjelder aktsomhetsområder for flomfare. Disse er teoretisk beregnet av NVE.
- 2) For disse hensynssonene gjelder § 1.6 om flomfare.

§ 7.4. Hensynssoner for kvikkleireområder (H390)

- 1) Hensynssonene gjelder områder hvor det er identifisert fare pga kvikkleire, både utløsningsområder og utløpsområder. Under marin grense kan det også være andre områder med slike problemer.
- 2) Ved tiltak i områdene som kan påvirke områdestabiliteten skal det gjøres geotekniske undersøkelser. § 1.6 gjelder for tiltak i områdene.

§ 7.5. Hensynssoner for ras- og skredfare (H310)

- 1) Hensynssonene gjelder aktsomhetsområder i bratt terreng for jord- og flomskred, steinsprang og snøskred, både utløsningsområder og utløpsområder. Disse er teoretisk beregnet av NVE.
- 2) Før det gis tillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor disse hensynssonene, skal farene være utredet av faglig kompetanse og utredningene fulgt opp med hensyn til plassering, utforming og eventuelle avbøtende tiltak. Tilsvarende ved utarbeidelse av reguleringsplan. Tiltak skal planlegges og gjennomføres i samsvar med veileder fra NVE.

§ 7.6. Hensynssoner for krav vedrørende infrastruktur (H410)

For område for mulig framtidig jernbanetrase, avmerket som hensynssone, skal det innhentes tillatelse fra Bane NOR ved søknad om tiltak.

§ 7.7. Hensynssoner høyspenningsanlegg (H370)

For områder innenfor hensynssone høyspentanlegg, er det ikke tillatt med byggetiltak uten tillatelse fra ledningseier. Det er heller ikke tillatt med høy vegetasjon.

§ 7.8. Hensynssoner for krav om felles planlegging (H810)

Før utbygging i den enkelte hensynssone skal det være vedtatt ny felles reguleringsplan for hele hensynssonen.

§ 7.9. Hensynssoner for friluftsliv (H530)

Retningslinje:

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

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

§ 7.10. Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og løkkelandskap (H570)

- 1) I hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal nybygg, tilbygg og anlegg plasseres og utformes i tråd med de historiske bygningsstrukturer lokalt i området og tilpasses

bygningsmiljøet med tanke på møneretning, utnyttelse, størrelse, høyde, ytre form, proporsjoner og material- og fargebruk.

2) For områdene gjelder bestemmelsene i § 1.17 og 1.18.

§ 7.11. Hensynssoner for båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven (H720)

For områdene med hensynssone båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven, gjelder bestemmelser i tilhørende lover og forskrifter.

§ 7.12. Hensynssoner for båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

For områdene med hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner gjelder bestemmelsene i tilhørende lov og forskrifter.

For hensynssonene H730-1, 2 og 3 ved middelalderkirkene Hedenstad, Efteløt og Komnes, gjelder følgende bestemmelse:

Den middelalderiske kirkegården/kirkestedet er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging bare tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945, skal ikke brukes til gravlegging. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet, er ikke tillatt, med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 7.13. Hensynssoner nedslagsfelt drikkevann (H110)

- 1) Hensynssonene omfatter større områder med restriksjoner for å ivareta kvaliteten på drikkevannskilder. Det er ikke tillatt med tiltak som vil redusere kvaliteten på drikkevannet.
- 2) For hver drikkevannskilde gjelder egne restriksjoner fastsatt i henhold til drikkevannsforskriften og/eller i reguleringsplan.

§ 7.14. Hensynssoner bevaring naturmiljø (H560)

Ved tiltak i hensynssoner bevaring naturmiljø, skal en være spesielt aktpågivende ved vurderingen av konsekvenser for naturmangfoldverdiene. Vurderinger gjøres av naturforvalter eller en med tilsvarende kompetanse. Kommunen kan stille krav om nærmere undersøkelser og eventuelle vurderinger av konsekvenser for naturmangfoldet. Hensynssonene H560_1 og H560_2 er områder med stort innhold av kambrosilur-bergarter som gir kalk- og næringsrik jord.

8. Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel, hjemmel i pbl. § 1-5

§ 8.1. Planens virkeområde

Arealplankartet med bestemmelser er juridisk bindende, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Kommuneplanens arealdel viser nåværende og framtidig bruk av arealene i kommunen.

§ 8.2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner vedtatt før arealdelen

§ 8.2.1. Arealformål:

Arealformål i reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder så langt de ikke er i strid med arealdelen. Ved motstrid mellom arealbruken i arealdelen og i eldre reguleringsplan, går arealdelen foran, med mindre arealbruken i eldre reguleringsplan er mer detaljert enn arealdelen. Med detaljering menes ytterligere oppdeling i underformål, mindre grøntstruktur, lekeplasser, friområder, felles grøntområder, skjermsoner og avkjørselspiler, tomtedeling, byggegrenser og annen inntegning på plankartet mv.

Der motstriden kun skyldes mindre nøyaktig avgrensning mellom arealformålene i arealdelen, skal detaljeringen i reguleringsplanen gjelde.

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

§ 8.2.2. Bestemmelser:

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere eldre reguleringsplaner. Ved motstrid mellom bestemmelsene i arealdelen og eldre reguleringsplan, går arealdelen foran.

Unntak:

- **Grad av utnyttning:** Dersom den eldre reguleringsplanen tillater høyere grad av utnyttning enn arealdelen, gjelder den eldre reguleringsplanen foran arealdelen. Utnyttelsesgraden må da angis som i byggeteknisk forskrift (TEK17) § 5-1.
- **Byggehøyde:** Dersom den eldre reguleringsplanen tillater høyere byggehøyde enn arealdelen, gjelder den eldre reguleringsplanen foran arealdelen. Byggehøyden må da angis som i byggeteknisk forskrift (TEK17) § 6-2.
- **Sentrumspanen:** Bestemmelsene i sentrumspan 380R gjelder foran arealdelen ved motstrid, med unntak av bestemmelser om parkering. Kartet med inntegning av nye handlegater i arealdelens planbeskrivelse, gjelder foran sentrumspanens inntegning av handlegater.
- **E134:** Reguleringsplanene 522R E134 Saggrenda - Meheia og 372R E134 Damåsen-Saggrenda med senere endringer gjelder, ved motstrid, foran arealdelen.

Retningslinje:

Kommuneplanens arealdel opphever ikke eldre reguleringsplaner. Vedtatte reguleringsplaner gjelder derfor side om side med arealdelen.

Hvis arealdelen og eldre reguleringsplaner har bestemmelser om samme tema, og disse bestemmelsene ikke er like, forekommer motstrid. Motstrid betyr at flere regler motsier hverandre. Da er hovedregelen at de nyeste reglene, går foran de eldre reglene. Her finnes det likevel noen unntak, som bestemmelsen ovenfor viser.

Reguleringsplaner som er nyere enn arealdelen og som har regler som strider mot bestemmelser i arealdelen, gjelder alltid foran arealdelen.

9. Dokumentasjon

§ 9.1. Krav om utomhusplan

- 1) Utomhusplan skal inngå som vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Utomhusplan skal utarbeides av kvalifisert foretak.
- 2) Ved søknad om mindre tiltak og ved søknad om fritidsbebyggelse, kan det utarbeides en forenklet utomhusplan. Utomhusplanen skal minimum inneholde opplysninger om punkt 1-5 (se retningslinjen).

§ 9.2. Unntak fra krav om dokumentasjon

Det er ikke nødvendig å sende inn utomhusplan for tiltak som i liten grad påvirker utearealer eller når det ikke er nødvendig for å vise plassering.

Retningslinje:

Innhold:

- a. Utomhusplanen har målestokk 1:200 ev. 1:500 avhengig av detaljnivå og områdets størrelse.
- b. Planen skal vise følgende:
 - a) Tiltakets plassering med høydeangivelse (kote overkant gulv for bygninger).
 - b) Terrengforhold (eksisterende og prosjekterte koter).
 - c) Vegetasjon (eksisterende og nyplantning) og hvordan vegetasjon og markdekke skal beskyttes i anleggsperioden.
 - d) Plassering og utforming av private og felles uteoppholdsarealer.
 - e) Høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk.
 - f) Plassering og utforming av lekeplasser.
 - g) Adkomst for gående, syklende, kjørende og for funksjonshemmede.
 - h) Varelevering for næringsbygg og offentlige bygg.
 - i) Parkering for bil og sykkel.
 - j) For boliger uten garasje: Plassering av framtidig garasje.
 - k) Bortledning av overflatevann, slukplassering.
 - l) Belegg/markdekke, renovasjons-stativer, postkasser, belysning og gjerder.
 - m) Eventuelle utelagringsplasser.
 - n) Skilt, reklame, og flaggstenger.
 - o) Eventuelle andre forhold vedrørende den ubebygde delen av tomte og fellesareal.

10. Begrepsforklaringer

Begrep:	Beskrivelse:
Hovedvei	Europavei og fylkesvei/riksvei
Samlevei	Samleveier er kommunale veier som har en blandet funksjon, dels som hovedvei eller med tilknytning til hovedvei.
Atkomstvei	Atkomstveier er boligveier, i boligfelt, fra en eller flere husstander til samleveien.
Sone A:	Område for bykjernen Kongsberg sentrum og Hvitvingfoss sentrum. Prioritert sone for boliger og A-næringer. Se arealplankart for soneinndeling.
Sone B:	Område prioritert for boligvekst og B-næringer. Se arealplankart for soneinndeling.
Sone C:	Resten av kommunen. Sone for C-næringer.
A-næring	Arbeidsplassintensiv eller besøksintensiv næring.
B-næring	Næring med lavere arbeidsplass- og besøksintensitet.
C-næring	Areal- eller transportkrevende næring.
Handel med Plasskrevende varer:	Salg der mer enn 50 % av vareutvalget utgjør større varer som biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentre.
Volumvarer:	Volumvarer er møbler, hvitevarer og brunevarer.
Detaljhandel:	salg av varer til private husholdninger
Frittliggende småhusbebyggelse:	Eneboliger og tomannsboliger.
Konsentrert småhusbebyggelse:	Bolighus med inntil 4 boenheter, samt kjede- og rekkehus. Alle med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor pbl § 29-4.
Blokkbebyggelse:	Andre større boligbygg med flere enn fire boenheter.
Kulturminne:	Spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til.
Kulturmiljø:	Områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.
Bevaringsverdi:	Kulturminner merket med bevaringsverdi i Temaplan bevaring for Kongsberg byområde vedtatt 16.04.04, kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan og andre kulturminner identifisert av vernemyndighetene.
Verneskoggrense:	Verneskoggrensen fremgår av kartet «Verneskog i Kongsberg», vedtatt 28.09.93.
Bymarka:	LNFR-områder og grønnstrukturer rundt byen innenfor hensynssonen for friluftsliv på plankartet.
Fremmede uønskede arter:	Arter med stor eller svært stor økologisk risiko (tidligere kalt svartelistede arter).
Publikumsrettet virksomhet:	Virksomhet som retter seg mot allmennheten, følger vanlige åpningstider, som er åpent for publikum uten forhåndsavtale, ikke har tildekkede vinduer og har inngang fra fortau/torg.



Kongsberg
kommune

Reguleringsbestemmelser for Byplan 184, Gang- og sykkelveg m.v. fra Gamle Drammensvei til "Soho"

1 side

Bestemmelsene er vedtatt egengodkjent: **05.02.92**

Bestemmelsene er datert 28.01.91.

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense og består av 2 kartblad.

§ 2

Det må ikke plantes trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

De regulerte frisktsoner må holdes fri for vegetasjon, byggverk, gjenstander m.v. som rager mer enn 0,5 m oppover de tilstøtende vegers nivå.

Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan dog tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 3

Oppsetting av mur over 0,5 m høyde samt oppsetting av gjerde langs riksvegen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 5

Når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet gjøre mindre endringer i planforslaget og reguleringsbestemmelsene.



Kongsberg
kommune

Reguleringsbestemmelser til Byplan 145, Madsebakken Nord

1 side av 3

Bestemmelsene er egengodkjent: **10.09.98**

Bestemmelsene er datert 17.06.98, sist revidert i tråd med endring vedtatt av Utvalg for miljø og utvikling 30.08.01

§1. AVGRENSING AV PLANOMRÅDET.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§2. FELLES BESTEMMELSER.

1. Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonskart/utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal utnyttes. Situasjonskartet, snitt og fasadetegninger skal vise den terrengmessig behandlingen (utgraving/fylling) med høydeangivelser og vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og lignende.
2. Eksisterende trær skal så langt som råd bevares. Endring av terreng (planering, fyllinger o.l.) på den ubebygde delen av tomta bør i størst mulig grad unngås.
3. Steingjerder må bevares og/eller restaureres der de ikke er til hinder for gjennomføring av planen.
4. Bebyggelse som er vist på plankartet er illustrerende med hensyn til form, størrelse og plassering. Tomtegrenser som er vist på plankartet kan justeres i forhold til detaljer i terreng og vegetasjon.
5. Bygingenes hoveddel skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.
6. Kommunen skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen er godt tilpasset terrenget og har en harmonisk utforming både i seg selv og i forhold til bebyggelsen omkring.
7. Gjennomsnittshøyde er gjennomsnittet av høydene fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til skjæringene mellom ytterveggenes ytre flater og takflatene. Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av takflaten, regnes ikke med ved beregning av gjennomsnittshøyden.

§3. ENEBOLIGBEBYGGELSE.

1. **Byggehøyder:** I flatt terreng tillates gjennomsnittshøyde inntil 5,0 m og maksimal mønehøyde inntil 8,0 m. I skrått terreng hvor det anlegges underetasje, kan det tillates gjennomsnittshøyde inntil 6,0 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m.
2. **Utnyttelse:** Maks. bebygd areal på tomta (BYA) må ikke overstige 30 % Minste uteoppholdsareal (MUA) er 350 m² pr. tomt.
3. **Parkering:** Hver tomt skal ha plass til garasje/carport pluss en biloppstillingsplass på egen grunn. Plasseringen av garasje/carport skal være vist på situasjonsplanen ved byggemelding, selv om den ikke skal oppføres samtidig. Frittliggende garasje med innkjøring parallelt med vei, kan plasseres inntil 1,0 m. fra eiendomsgrense mot vei. Garasje med innkjøring vinkelrett på vei må plasseres i eller innenfor byggegrensa.

Garasje/carport kan legges 0,6m. fra nabogrense, eller i nabogrense når den sammenbygges

med naboens garasje.

§4. TETTERE BOLIGBEBYGGELSE. OMRÅDENE 1, 2, 3 OG 4.

Områdene 1, 2, 3 og 4 kan bebygges med rekkehus, vertikaldelte tomannsboliger og lignende. I område 2 og 3, hvor terrenget sterkt skrånende, kan bebyggelsen ha to underetasjer og parkeringskjeller, eventuelt terrassert bebyggelse. (terrassert "lavblokk").

1. Parkering:

Parkering kan enten skje i felles anlegg, eller eventuelt på hver tomteparsell. Ved felles parkeringsanlegg skal det for 3-romsleiligheter og større, opparbeides 1,5 bilplasser pr. boenhet, for 2 roms- leilighet 1 bilplass pr. boenhet, og for 1-romshybel 0,5 bilplass pr. boenhet.

For områdene 1 og 4:

2. Byggehøyder:

Det tillates gjennomsnitthøyde inntil 6,0 m. Maksimal mønehøyde er 9,0 m i område 1 og 9,5 m i område 4. Terrenget i midtre del av område 4 må fylles opp. Maksimal fyllinghøyde er 0,5 m under overkant veg i godkjente byggeplaner for veg 6.

3. Utnyttelse: Maks. bebygd areal på tomta (BYA) må ikke overstige 35 %. Minste uteoppholdsareal (MUA) er 200 m² pr. boenhet.

For områdene 2 og 3:

4. Byggehøyder for område 2: Gjennomsnittlig fasadehøyde på oversiden av byggene skal ikke overstige 4,5 m. og maks. mønehøyde er 9,0 m. over ferdig planert terreng på oversiden av bygget. Der hvor terrenget ligger til rette for det, kan en eller to underetasjer, eventuelt med en parkeringskjeller.

Byggehøyder for område 3: Gjennomsnittlig fasadehøyde på oversiden av byggene skal ikke overstige 4,5 m og maks. mønehøyde er 9,0 m over ferdig planert terreng på oversiden av bygget. Der hvor terrenget ligger til rette for det, kan bebyggelsen ha en eller to underetasjer, eventuelt med en parkeringskjeller. For terrassehus med flatt tak tillates gjennomsnittlig fasadehøyde 6,0 m over ferdig planert terreng på oversiden av bygget.

5. Utnyttelse: Maks. bebygd areal på tomta (BYA) må ikke overstige 35 %. Minste uteoppholdsareal (MUA) er 150 m² pr. boenhet.

6. Parkering/terreng: I område 3 bør parkering i hovedsak plasseres i felles anlegg under bebyggelsen eller under terreng. Det tillates etablert parkeringsanlegg under felles lekeareal. I dette området skal terrenget ikke fylles opp, eller endres vesentlig på nedsiden av avmerket byggeområde (Jfr. byggegrense).

§5. TRAFIKKOMRÅDER

På samleveien, vei 1, skal det anlegges to opphøyde gangfelt, ett på hver side av avkjøringen til skolen. Felles adkomst fra veg 7 Tittutten er felles for tilstøtende boligtomter.

§6. STØYSKJERMING.

For eksisterende boligbygg som vil ligge nærmere den nye fylkesveien enn til hver tid gjeldende bestemmelser om støy, kan grunneiere kreve støyskjermingstiltak, enten i form av lokal skjerming eller eller bygningsmessige støyisoleringsstiltak.

§7. INDUSTRI.

Byggehøyder: Maks. gesimshøyde og mønehøyde er hhv. 7.5 m. og 10,0 m. målt i forhold til

gjennomsnittlig planert terreng.

Utnyttelse: Maks. bebygd areal på tomta (BYA) skal ikke overstige 30 %.

Det må ikke etableres miljø-sjenerende virksomhet. Dagens avkjøring fra Rv.134 stenges, ny avkjøring fra gamle "pølsevingen" via planlagt Fv.72.

§8. OFFENTLIG BEBYGGELSE. SKOLE OG BARNEHAGE.

Byggehøyder: Maks. gesimshøyde og mønehøyde er hhv. 7.5 m. og 15,0 m. målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Utnyttelse: Maks. bebygd areal på tomta (BYA) må ikke overstige 15 %.

§9. NY FYLKESVEI 72, REKKEFØLGEBESTEMMELSE.

Fra Drammensveien til Eikerveien skal det bygges ny Fylkesvei 72. Detaljplan etter vegnormalene skal godkjennes av Statens vegvesen Buskerud.

Denne fylkesveiparsellen skal være ferdig opparbeidet før nye boliger i området øst for den nye fylkesveien ("Madsebakken nord") påbegynnes, dvs før arbeid med murer/fundamenter starter.

§10. FRIOMRÅDER, FRILUFTSOMRÅDER OG FELLES LEKEOMRÅDER.

Innenfor disse områdene må hogging av trær i størst mulig grad unngås. Det kan gjøres nødvendige tiltak for å legge til rette for turstier og som styrker områdenes rekreasjonsverdi. I friområder og felles lekeområder kan det enkelte steder foretas terrengarbeider (f. oppfylling og masseutskifting) som tilrettelegger for arealets bruk som leike- og rekreasjonsområde. Slike terrengbearbeidelser må i alt vesentlig være slutført når boligene tas i bruk.

§11. LEIKEAREALER FOR BARN.

Leikearealer skal i fortrinnsvis framstå som naturtomter. Leikearealer som krever opparbeidelse (for eks. myrlent areal som må fylles opp), skal utføres parallelt med utbyggingen av boligfeltene. Arealer som på plankartet er avsatt til leik innenfor områdene for tettere bebyggelse, kan justeres/forskyves i forhold til bebyggelsen. Nødvendige gjerder tillates oppsatt etter godkjenning av kommunen

§12. SPESIALOMRÅDE BEVARING.

Området langs "Kongeveien" skal ikke berøres av anleggsdrift. Restaurering og reparasjon av veien kan bare foretas etter veiledning og godkjenning av antikvarisk myndighet.

(Fylkeskonservatoren)

Steingjerder langs Kjærlighetstien skal bevares og restaureres.

Stabbesteiner og murer langs Gamle Drammensvei ("Pølsevingen") skal bevares der det ikke er i konflikt med ny fylkesvei.

§13. UNNTAK.

Etter søknad kan utvalget for miljø og utvikling i Kongsberg kommune gi varig eller midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene når det foreligger særlige og tungtveiende grunner for dette.



Kongsberg
kommune

Reguleringsbestemmelser til Byplan 71, Området Stertebakkveien - Gamle Drammensvei - Drammensveien

1 side

Bestemmelsene er stadfesta:

05.08.76

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§2

Byggeområdet for boligblokkbebyggelse skal ha etasjeantall som vist på plankartet.
Boligområdene forøvrig skal ha åpen villamessig bebyggelse med inntil to etasjer.

§3

Biloppstillingsplasser/garasjer skal opparbeides/bygges i det antall som bygningsrådet anser nødvendig.

§4

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og harmonisk utforming.
Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§5

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelserne kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Kongsberg kommune.



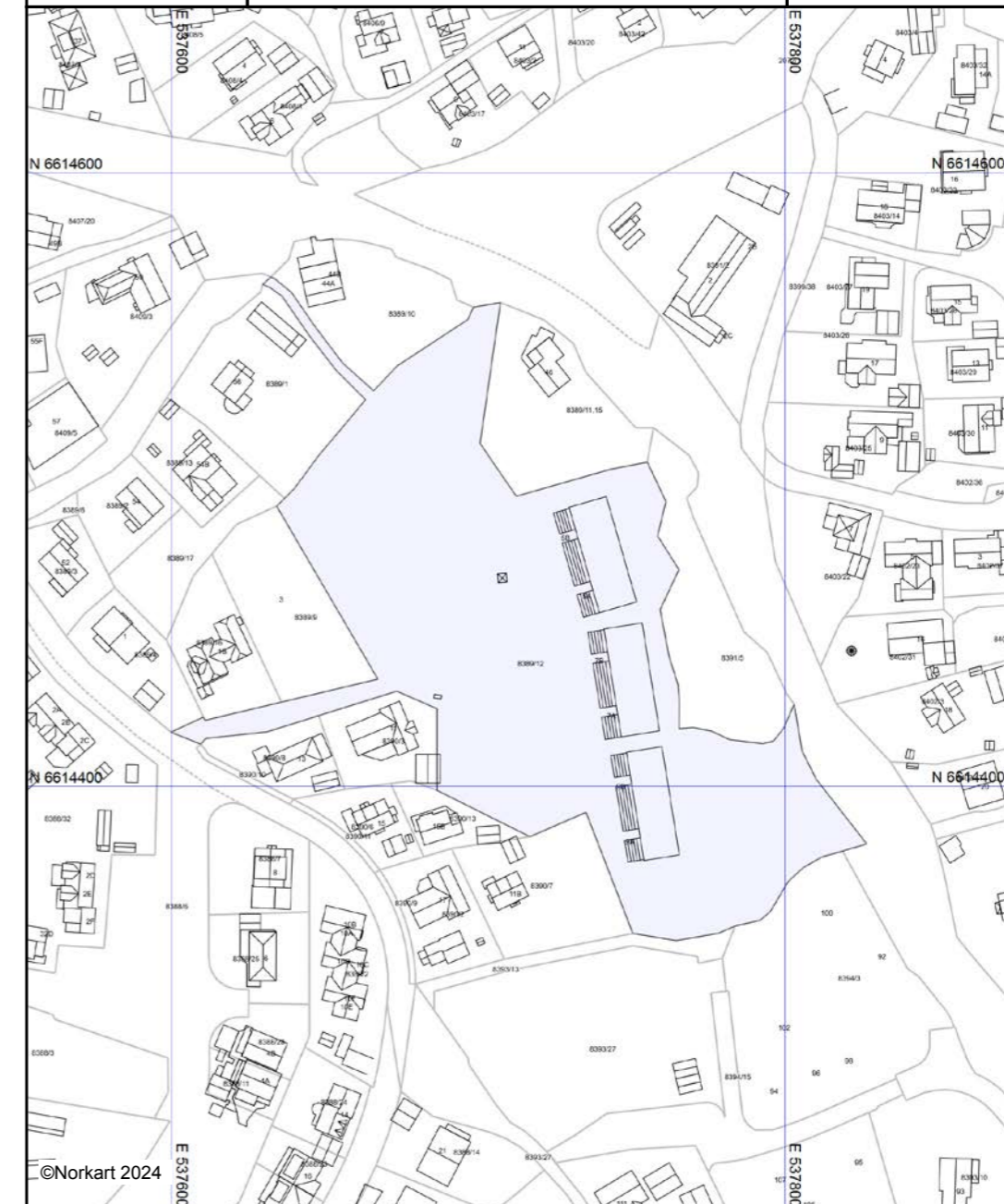
Kongsberg kommune

Kommuneplankart

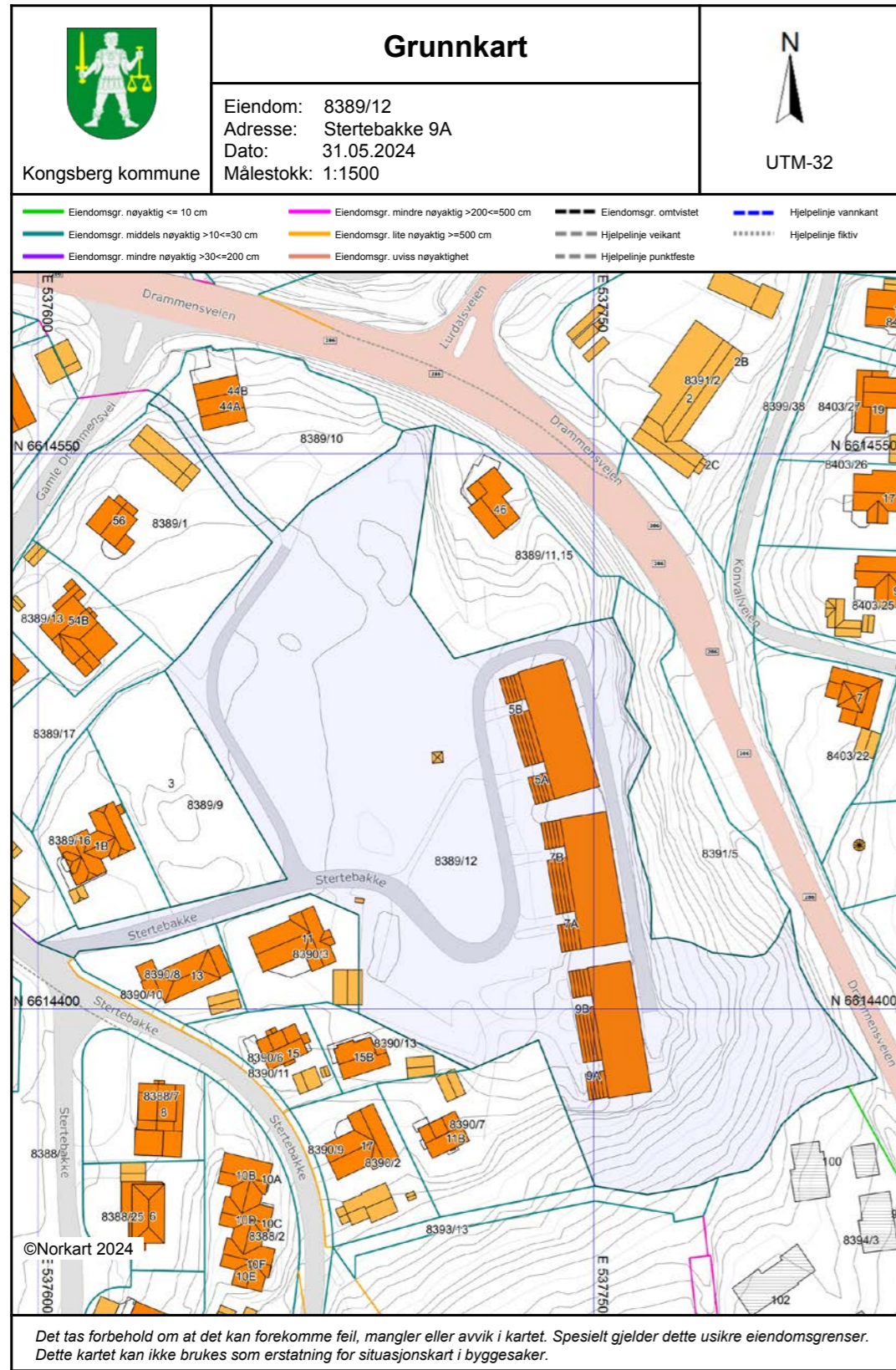
Eiendom: 8389/12
Adresse: Stertebakke 9A
Utskriftsdato: 31.05.2024
Målestokk: 1:2000



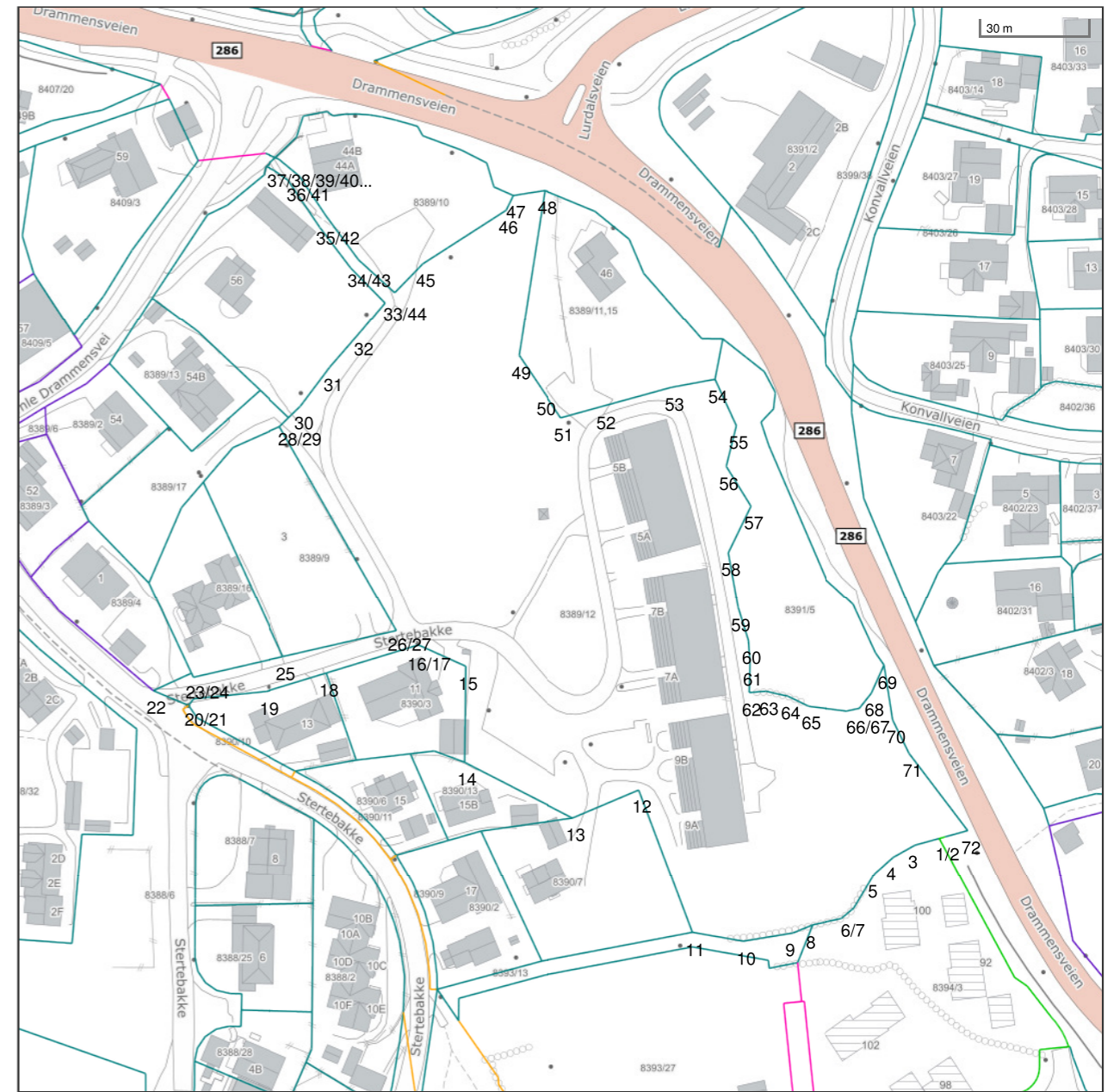
UTM-32



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



Eiendomskart for eiendom 3303 - 8389/12//



- Eiendomsgr. omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fikтив
- Hjelpelinje punktfaste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr. - lite nøyaktig
- Eiendomsgr. - mindre nøyaktig
- Eiendomsgr. - middels nøyaktig
- Eiendomsgr. - nøyaktig
- Eiendomsgr. - svært nøyaktig
- Eiendomsgr. - uvisst nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- ⊙ Grensepunkt - bolt
- ⊙ Grensepunkt - kors
- ⊙ Grensepunkt - rør
- ⊙ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- ⊙ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		17 322,20 m ²		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6614457,93	Øst	537713,2
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6614379,45	537820,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,54	
2	6614378,99	537818,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,66	
3	6614377,07	537812,1	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,98	
4	6614373,61	537806,08	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,94	
5	6614368,93	537800,95	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,94	
6	6614359,29	537795,3	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,17	
7	6614356,35	537791,88	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,51	
8	6614354,5	537783,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,35	
9	6614352,18	537778,27	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,94	
10	6614349,79	537764,52	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,96	
11	6614352,1	537750,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,33	
12	6614391,57	537735,08	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,33	
13	6614383,62	537716,79	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,94	
14	6614398,75	537686,51	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,85	
15	6614425,35	537686,55	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,60	
16	6614431,11	537673,39	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,37	
17	6614430,27	537670,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,80	
18	6614423,08	537647,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,94	
19	6614417,8	537631,11	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,58	
20	6614415,59	537610,98	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,25	
21	6614413,73	537609,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,35	
22	6614417,72	537599,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,61	
23	6614422,67	537610,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,65	
24	6614421,53	537610,82	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,27	
25	6614427,51	537635,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,64	
26	6614435,03	537667,2	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	32,34	
27	6614436,58	537666,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,80	
28	6614491,38	537634,17	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	63,52	
29	6614493,89	537636,7	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,56	
30	6614497,08	537639,94	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,55	

31	6614507,99	537647,99	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,56	
32	6614518,03	537656,53	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,18	
33	6614526,1	537663,17	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,45	
34	6614535,75	537653,51	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,65	
35	6614546,87	537644,86	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,09	
36	6614559,87	537635,85	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,82	
37	6614562,56	537631,96	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,73	
38	6614563,6	537629,71	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,48	
39	6614566,07	537632,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	3,54	
40	6614565,61	537633,35	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,19	
41	6614560,98	537639,07	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,36	
42	6614550,06	537646,56	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,24	
43	6614538,02	537655,67	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,10	
44	6614528,99	537665,81	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,58	
45	6614537,08	537673,51	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,17	
46	6614552,14	537696,47	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,46	
47	6614556,24	537698,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,55	
48	6614557,73	537707,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,92	
49	6614511,82	537700,52	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,40	
50	6614501,84	537707,39	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,12	
51	6614494,6	537712,37	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,79	
52	6614497,95	537724,06	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,16	
53	6614503,36	537743,01	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,71	
54	6614505,72	537755,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,33	
55	6614492,92	537761,15	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,15	
56	6614481,65	537758,46	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,59	
57	6614470,67	537765,43	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,01	
58	6614457,69	537759,27	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,37	
59	6614442,46	537762,16	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,50	
60	6614433,25	537765,11	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,67	
61	6614427,24	537765,6	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,03	
62	6614418,85	537765,47	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,39	
63	6614419,27	537770,1	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,65	
64	6614417,96	537776,22	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,26	
65	6614415,24	537781,95	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,34	
66	6614414	537792,7	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,82	

67	6614414,8	537796,28	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,67
68	6614419,02	537799,57	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,35
69	6614426,87	537803	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,57
70	6614411,71	537805,54	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,37
71	6614402,52	537810,15	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,28
72	6614381,26	537826,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,93

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8389, Bruksnr 12	Kommune:	3303 Kongsberg
Adresse:		Grunnkrets:	504 Skinnarberga
Veiadresse:	Stertebakke 5 A, gatenr 6000 3612 Kongsberg	Valgkrets:	19 Kongsberg øst
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	4060103 Kongsberg og Jondalen
		Tettsted:	2015 Kongsberg
Veiadresse:	Stertebakke 5 B, gatenr 6000 3612 Kongsberg		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Stertebakke 7 A, gatenr 6000 3612 Kongsberg		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Stertebakke 7 B, gatenr 6000 3612 Kongsberg		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Stertebakke 9 A, gatenr 6000 3612 Kongsberg		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Stertebakke 9 B, gatenr 6000 3612 Kongsberg		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	16.04.1957	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	17 322,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3303/8389/12	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning: 15.09.2023	Berørt	3303/1076/8	0,0
	Matrikkelført: 22.09.2023	Berørt	3303/8389/12	0,0
		Berørt	3303/8394/3	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 15.09.2023	Avgiver	3303/8394/3	-444,0
	Matrikkelført: 22.09.2023	Berørt	3303/8389/12	0,0
		Mottaker	3303/1076/8	444,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	3303/8389/12	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning: 20.10.2017	Berørt	0604/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 14.11.2017	Berørt	3006/8386/17	0,0
		Berørt	3006/8412/1	0,0
		Berørt	3006/8423/12	0,0
		Berørt	3006/8423/13	0,0
		Berørt	3006/8423/14	0,0
		Berørt	3006/8443/20	0,0
		Berørt	3006/8469/21	0,0
		Berørt	3006/8477/2	0,0
		Berørt	3303/1076/1	0,0
		Berørt	3303/2088/1	0,0
		Berørt	3303/7811/2	0,0
		Berørt	3303/7839/1	0,0
		Berørt	3303/8128/1	0,0
		Berørt	3303/8131/1	0,0
		Berørt	3303/8380/1	0,0
		Berørt	3303/8381/1	0,0
		Berørt	3303/8381/3	0,0
		Berørt	3303/8382/1	0,0
		Berørt	3303/8382/2	0,0
		Berørt	3303/8383/1	0,0
		Berørt	3303/8384/1	0,0
		Berørt	3303/8385/2	0,0
		Berørt	3303/8385/4	0,0
		Berørt	3303/8385/5	0,0
		Berørt	3303/8385/9	0,0
		Berørt	3303/8385/11	0,0
		Berørt	3303/8385/12	0,0
		Berørt	3303/8385/13	0,0
		Berørt	3303/8386/1	0,0
		Berørt	3303/8386/2	0,0
		Berørt	3303/8386/3	0,0
		Berørt	3303/8386/4	0,0
		Berørt	3303/8386/5	0,0
		Berørt	3303/8386/6	0,0
		Berørt	3303/8386/7	0,0
		Berørt	3303/8386/10	0,0
		Berørt	3303/8386/13	0,0
		Berørt	3303/8386/14	0,0
		Berørt	3303/8386/15	0,0
		Berørt	3303/8386/16	0,0
	Berørt	3303/8387/5	0,0	
	Berørt	3303/8387/6	0,0	
	Berørt	3303/8387/7	0,0	
	Berørt	3303/8387/20	0,0	
	Berørt	3303/8387/21	0,0	
	Berørt	3303/8388/2	0,0	
	Berørt	3303/8388/6	0,0	
	Berørt	3303/8388/7	0,0	
	Berørt	3303/8388/12	0,0	
	Berørt	3303/8388/14	0,0	

Berørt	3303/8388/32	0,0
Berørt	3303/8389/1	0,0
Berørt	3303/8389/2	0,0
Berørt	3303/8389/3	0,0
Berørt	3303/8389/4	0,0
Berørt	3303/8389/6	0,0
Berørt	3303/8389/10	0,0
Berørt	3303/8389/12	0,0
Berørt	3303/8389/13	0,0
Berørt	3303/8390/2	0,0
Berørt	3303/8390/8	0,0
Berørt	3303/8390/9	0,0
Berørt	3303/8390/10	0,0
Berørt	3303/8390/11	0,0
Berørt	3303/8393/13	0,0
Berørt	3303/8407/1	0,0
Berørt	3303/8407/20	0,0
Berørt	3303/8407/21	0,0
Berørt	3303/8407/26	0,0
Berørt	3303/8409/1	0,0
Berørt	3303/8409/3	0,0
Berørt	3303/8409/4	0,0
Berørt	3303/8409/5	0,0
Berørt	3303/8410/1	0,0
Berørt	3303/8411/1	0,0
Berørt	3303/8412/2	0,0
Berørt	3303/8414/1	0,0
Berørt	3303/8414/2	0,0
Berørt	3303/8415/1	0,0
Berørt	3303/8416/1	0,0
Berørt	3303/8417/1	0,0
Berørt	3303/8418/1	0,0
Berørt	3303/8419/1	0,0
Berørt	3303/8423/1	0,0
Berørt	3303/8423/2	0,0
Berørt	3303/8423/3	0,0
Berørt	3303/8423/5	0,0
Berørt	3303/8423/9	0,0
Berørt	3303/8423/27	0,0
Berørt	3303/8424/1	0,0
Berørt	3303/8425/1	0,0
Berørt	3303/8425/2	0,0
Berørt	3303/8425/3	0,0
Berørt	3303/8426/1	0,0
Berørt	3303/8427/1	0,0
Berørt	3303/8427/2	0,0
Berørt	3303/8428/1	0,0
Berørt	3303/8428/3	0,0
Berørt	3303/8428/5	0,0
Berørt	3303/8428/8	0,0
Berørt	3303/8430/1	0,0
Berørt	3303/8430/2	0,0
Berørt	3303/8431/1	0,0
Berørt	3303/8431/2	0,0
Berørt	3303/8432/1	0,0
Berørt	3303/8432/2	0,0
Berørt	3303/8432/4	0,0
Berørt	3303/8432/5	0,0
Berørt	3303/8432/6	0,0
Berørt	3303/8432/7	0,0
Berørt	3303/8432/8	0,0
Berørt	3303/8433/1	0,0
Berørt	3303/8433/2	0,0
Berørt	3303/8433/3	0,0
Berørt	3303/8433/4	0,0
Berørt	3303/8433/5	0,0
Berørt	3303/8433/6	0,0
Berørt	3303/8433/7	0,0

Berørt	3303/8433/8	0,0
Berørt	3303/8434/1	0,0
Berørt	3303/8434/2	0,0
Berørt	3303/8435/1	0,0
Berørt	3303/8435/2	0,0
Berørt	3303/8436/1	0,0
Berørt	3303/8436/2	0,0
Berørt	3303/8436/3	0,0
Berørt	3303/8439/1	0,0
Berørt	3303/8442/3	0,0
Berørt	3303/8443/1	0,0
Berørt	3303/8443/2	0,0
Berørt	3303/8443/4	0,0
Berørt	3303/8443/5	0,0
Berørt	3303/8443/6	0,0
Berørt	3303/8443/7	0,0
Berørt	3303/8443/8	0,0
Berørt	3303/8443/9	0,0
Berørt	3303/8443/10	0,0
Berørt	3303/8443/14	0,0
Berørt	3303/8443/18	0,0
Berørt	3303/8443/21	0,0
Berørt	3303/8451/1	0,0
Berørt	3303/8452/1	0,0
Berørt	3303/8452/3	0,0
Berørt	3303/8452/5	0,0
Berørt	3303/8454/1	0,0
Berørt	3303/8455/1	0,0
Berørt	3303/8457/1	0,0
Berørt	3303/8457/5	0,0
Berørt	3303/8458/3	0,0
Berørt	3303/8458/5	0,0
Berørt	3303/8465/1	0,0
Berørt	3303/8465/6	0,0
Berørt	3303/8465/17	0,0
Berørt	3303/8465/18	0,0
Berørt	3303/8467/1	0,0
Berørt	3303/8467/2	0,0
Berørt	3303/8468/1	0,0
Berørt	3303/8468/2	0,0
Berørt	3303/8468/3	0,0
Berørt	3303/8468/4	0,0
Berørt	3303/8468/5	0,0
Berørt	3303/8468/6	0,0
Berørt	3303/8469/26	0,0
Berørt	3303/8469/35	0,0
Berørt	3303/8470/1	0,0
Berørt	3303/8470/2	0,0
Berørt	3303/8471/1	0,0
Berørt	3303/8472/1	0,0
Berørt	3303/8472/3	0,0
Berørt	3303/8472/4	0,0
Berørt	3303/8474/1	0,0
Berørt	3303/8474/2	0,0
Berørt	3303/8474/3	0,0
Berørt	3303/8474/5	0,0
Berørt	3303/8475/1	0,0
Berørt	3303/8476/1	0,0
Berørt	3303/8477/1	0,0
Berørt	3303/8477/3	0,0
Berørt	3303/8477/5	0,0
Berørt	3303/8478/1	0,0
Berørt	3303/8478/2	0,0
Berørt	3303/8478/12	0,0
Berørt	3303/8478/19	0,0
Berørt	3303/8479/4	0,0
Berørt	3303/8479/5	0,0
Berørt	3303/8479/6	0,0

		Berørt	3303/8479/7	0,0
		Berørt	3303/8479/8	0,0
		Berørt	3303/8479/9	0,0
		Berørt	3303/8482/1	0,0
		Berørt	3303/8484/1	0,0
		Berørt	3303/8485/1	0,0
		Berørt	3303/8485/2	0,0
		Berørt	3303/8486/1	0,0
		Berørt	3303/8608/1	0,0
		Mottaker	3303/8380/3	35 306,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 23.10.2013	Berørt	3303/8389/12	0,0
	Matrikkelført: 26.05.2014	Berørt	3303/8390/2	0,0
		Berørt	3303/8390/3	0,0
		Berørt	3303/8390/6	0,0
		Berørt	3303/8390/7	0,0
		Berørt	3303/8390/13	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 28.10.2011	Avgiver	3303/8393/1	-476,5
	Matrikkelført: 21.02.2012	Berørt	0604/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	3006/8392/1	0,0
		Berørt	3006/8393/7	0,0
		Berørt	3303/8389/12	0,0
		Berørt	3303/8390/2	0,0
		Berørt	3303/8390/7	0,0
		Berørt	3303/8390/9	0,0
		Berørt	3303/8394/1	0,0
		Mottaker	3303/8393/13	476,6
Annen forretningstype	Forretning: 28.10.2011	Berørt	0604/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 20.02.2012	Berørt	3006/8392/1	0,0
		Berørt	3006/8393/6	0,0
		Berørt	3006/8393/7	0,0
		Berørt	3303/8389/12	0,0
		Berørt	3303/8390/2	0,0
		Berørt	3303/8390/7	0,0
		Berørt	3303/8390/9	0,0
		Berørt	3303/8393/1	0,0
		Berørt	3303/8394/1	0,0
Grensejustering mot umatrikulert grunn/annen kommune	Forretning: 29.06.2006	Avgiver	3303/8389/12	-9,9
	Matrikkelført:			
Kartforretning	Forretning: 29.06.2006	Mottaker	3303/8389/12	17 322,1
	Matrikkelført:			
Sammenslåing	Forretning: 19.04.1983	Avgiver	0604/8389/14	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	3303/8389/12	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 05.06.1979	Avgiver	3303/8389/12	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	3303/8389/15	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 16.04.1957	Avgiver	3303/8389/1	-17 345,0
	Matrikkelført:	Mottaker	3303/8389/12	17 345,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stertebakke 5 A	H0101	Bolig					
Stertebakke 5 A	H0102	Bolig					
Stertebakke 5 A	H0201	Bolig					
Stertebakke 5 A	H0202	Bolig					
Stertebakke 5 A	H0301	Bolig					
Stertebakke 5 A	H0302	Bolig					
Stertebakke 5 A	H0401	Bolig					
Stertebakke 5 A	H0402	Bolig					
Stertebakke 5 A	H0501	Bolig					
Stertebakke 5 A	H0502	Bolig					
Stertebakke 5 B	H0101	Bolig					
Stertebakke 5 B	H0102	Bolig					
Stertebakke 5 B	H0201	Bolig					
Stertebakke 5 B	H0202	Bolig					
Stertebakke 5 B	H0301	Bolig					
Stertebakke 5 B	H0302	Bolig					
Stertebakke 5 B	H0401	Bolig					
Stertebakke 5 B	H0402	Bolig					
Stertebakke 5 B	H0501	Bolig					
Stertebakke 5 B	H0502	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 840,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 840,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	20
Bygningsnr:	158925311			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		525,0		525,0				
H02	4		490,0		490,0				
H03	4		455,0		455,0				
H04	4		420,0		420,0				
H05	4		385,0		385,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stertebakke 9 A	H0101	Bolig					
Stertebakke 9 A	H0102	Bolig					
Stertebakke 9 A	H0201	Bolig					
Stertebakke 9 A	H0202	Bolig					
Stertebakke 9 A	H0301	Bolig					
Stertebakke 9 A	H0302	Bolig					
Stertebakke 9 A	H0401	Bolig					
Stertebakke 9 A	H0402	Bolig					
Stertebakke 9 A	H0501	Bolig					
Stertebakke 9 A	H0502	Bolig					
Stertebakke 9 A	H0601	Bolig					
Stertebakke 9 A	H0602	Bolig					
Stertebakke 9 B	H0101	Bolig					
Stertebakke 9 B	H0102	Bolig					
Stertebakke 9 B	H0201	Bolig					
Stertebakke 9 B	H0202	Bolig					

Stertebakke 9 B	H0301	Bolig
Stertebakke 9 B	H0302	Bolig
Stertebakke 9 B	H0401	Bolig
Stertebakke 9 B	H0402	Bolig
Stertebakke 9 B	H0501	Bolig
Stertebakke 9 B	H0502	Bolig
Stertebakke 9 B	H0601	Bolig
Stertebakke 9 B	H0602	Bolig

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 190,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3 190,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	24
Bygningsnr:	158928272			Antall etasjer:	7

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		525,0		525,0				
H02	4		490,0		490,0				
H03	4		455,0		455,0				
H04	4		420,0		420,0				
H05	4		385,0		385,0				
H06	4		350,0		350,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Stertebakke 7 A	H0101	Bolig					
Stertebakke 7 A	H0102	Bolig					
Stertebakke 7 A	H0201	Bolig					
Stertebakke 7 A	H0202	Bolig					
Stertebakke 7 A	H0301	Bolig					
Stertebakke 7 A	H0302	Bolig					
Stertebakke 7 A	H0401	Bolig					
Stertebakke 7 A	H0402	Bolig					
Stertebakke 7 A	H0501	Bolig					
Stertebakke 7 A	H0502	Bolig					
Stertebakke 7 B	H0101	Bolig					
Stertebakke 7 B	H0102	Bolig					
Stertebakke 7 B	H0201	Bolig					
Stertebakke 7 B	H0202	Bolig					
Stertebakke 7 B	H0301	Bolig					
Stertebakke 7 B	H0302	Bolig					
Stertebakke 7 B	H0401	Bolig					
Stertebakke 7 B	H0402	Bolig					
Stertebakke 7 B	H0501	Bolig					
Stertebakke 7 B	H0502	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 840,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 840,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	20
Bygningsnr:	158928280			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		525,0		525,0				
H02	4		490,0		490,0				

H03	4	455,0	455,0
H04	4	420,0	420,0
H05	4	385,0	385,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Stertebakke 9A

Nabolaget Kapermoen/Skinnarberga - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Kjærlighetsstien Linje VY1, 115, 406	6 min	0.4 km
Kongsberg stasjon Baneveien Linje F5, R12	20 min	1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 23 min	
Oslo Gardermoen	1 t 42 min	

Skoler

Madsebakken skole (1-7 kl.) 334 elever, 15 klasser	17 min	1.4 km
Raumyr skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	25 min	1.9 km
Kongsberg International School (1-10 kl.) 189 elever, 10 klasser	5 min	2.3 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	23 min	1.7 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 398 elever, 31 klasser	5 min	2.8 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	22 min	1.6 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	24 min	

Ladepunkt for el-bil

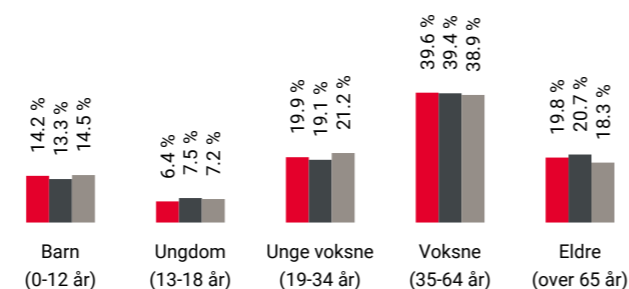
Sølvknuten Næring AS	17 min
----------------------	--------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kapermoen/Skinnarberga	1 604	812
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Risteigen barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min	0.7 km
Hovdeplassen barnehage (0-5 år) 65 barn	15 min	1.1 km
Madsebakken barnehage (1-5 år) 67 barn	14 min	1.2 km

Dagligvare

Joker Risteigen PostNord, søndagsåpent	3 min	0.3 km
Kiwi Sølvparken	17 min	

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

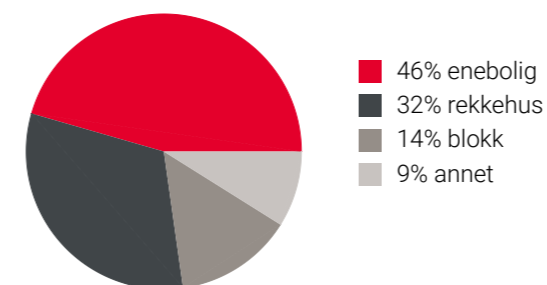
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Madsebakken skole Ballspill, fotball	10 min	0.8 km
Gamlegrendåsen Nord aktivitetspark Ballspill	19 min	1.4 km
EVO Kongsberg	22 min	
Sense trening og helse	25 min	

Boligmasse



«Etablert boligområde, veldig sentralt, stille og rolig, nærbutikk, kort vei til buss»

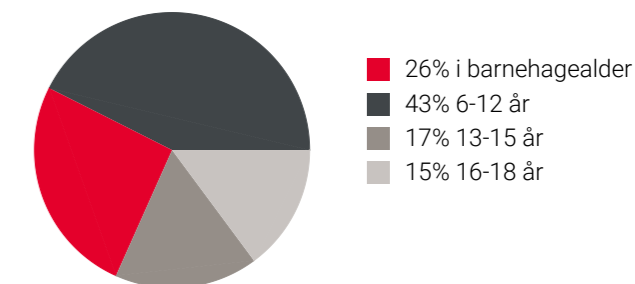


Sitat fra en lokalkjent

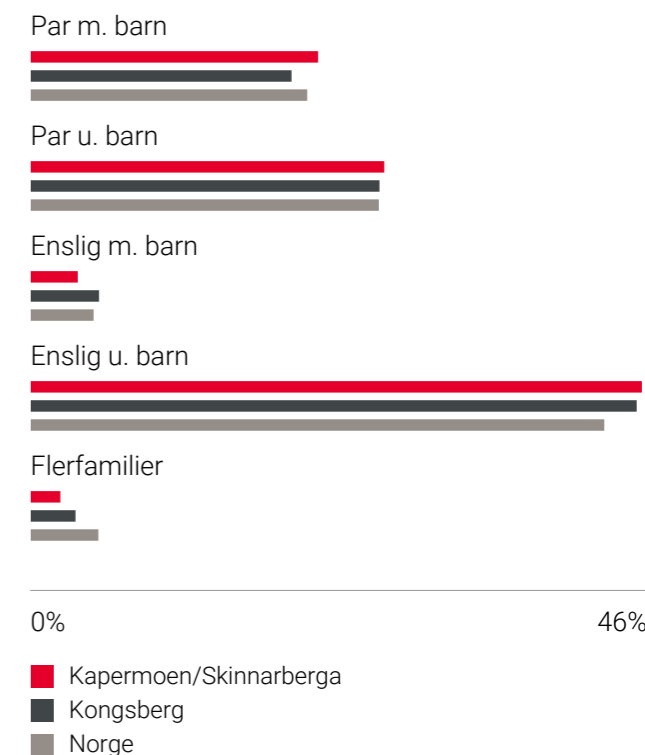
Varer/Tjenester

Stortorvet Senter	19 min
Apotek 1 Stortorvet Kongsberg	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

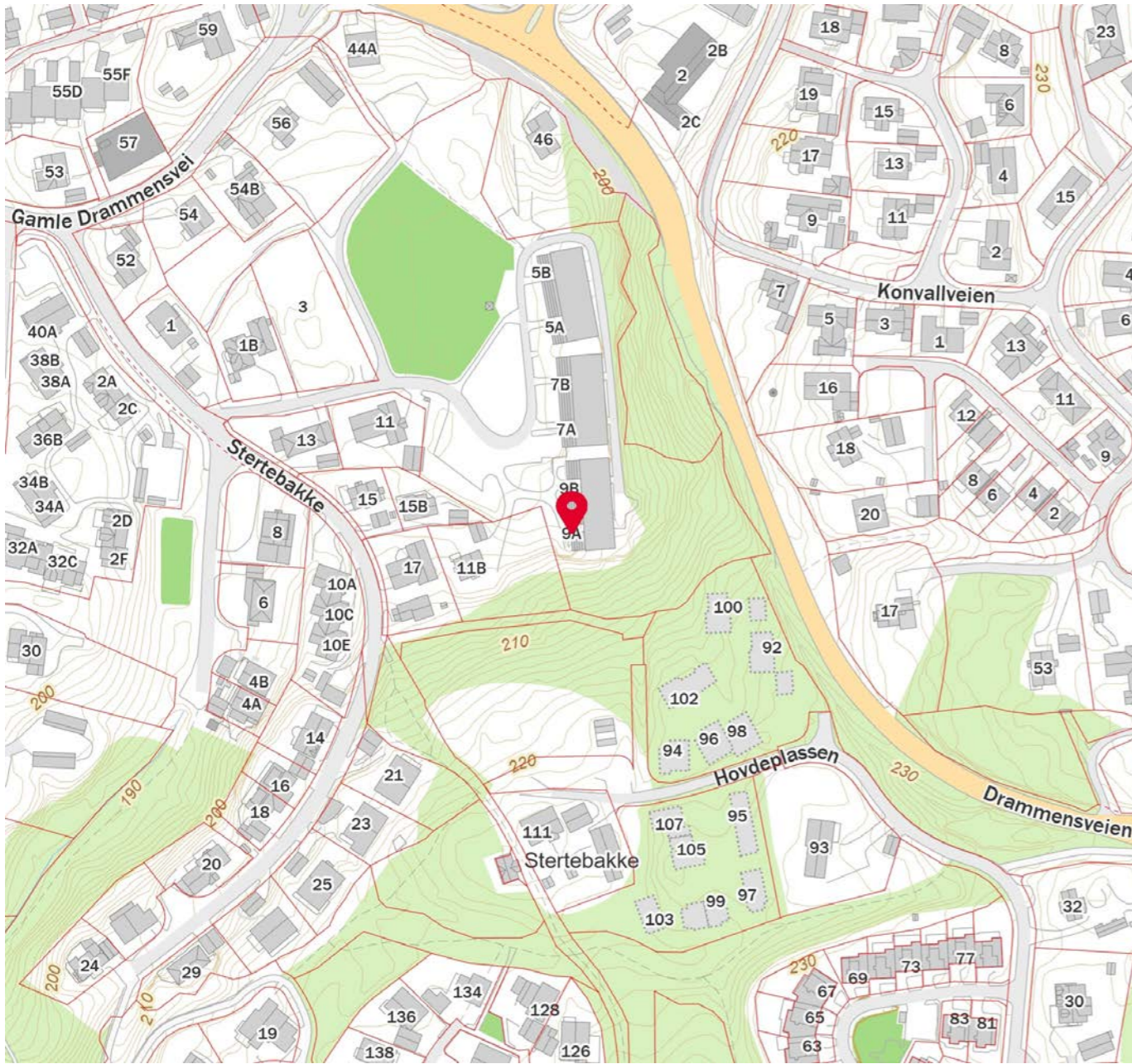
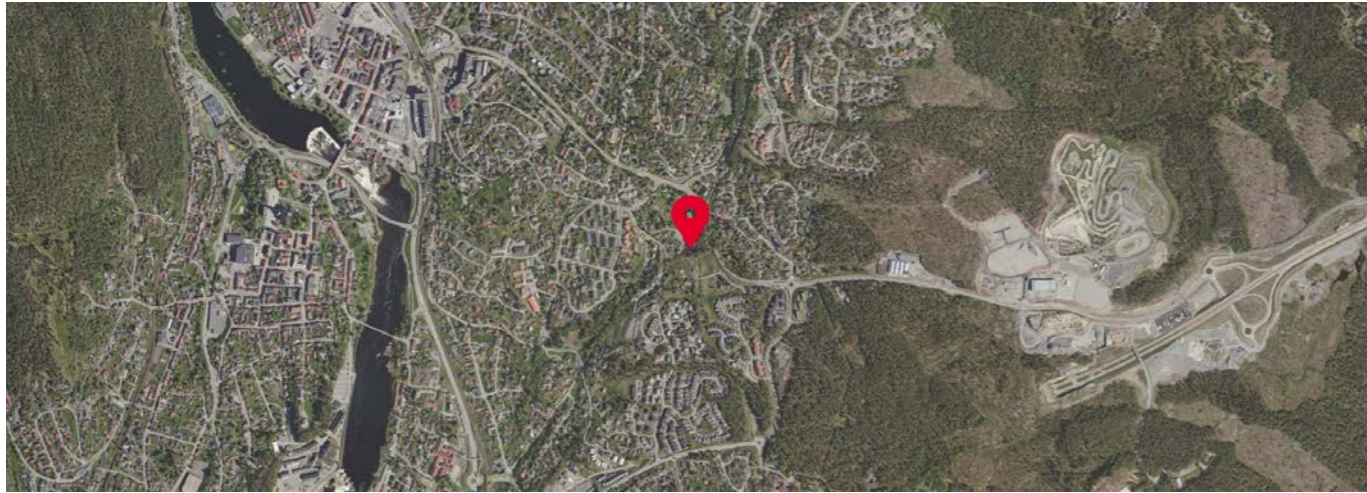


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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 eignedom (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-antennor 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre til gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Stertebakke 9A
3612 KONGSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmedling Kongsberg
Saksbehandler: Marie Langseth

Oppdragsnummer: 1305240051

Telefon: 975 54 902
E-post: marie.langseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 datert: 24.06.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon