NORDVIK

Elvestadveien 2

4 soverom | 167 kvm | Enebolig



Velkommen til

Elvestadveien 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026

Nøkkelinformasjon



Koselig, eldre enebolig med flat, lettstelt hage og solrike uteplasser. Gangavstand til sentrum og stranden. Garasje

Prisantydning	**3 250 000,-**
Omkostninger	**82 630,-**
Totalpris	**3 332 630,-**
BRA-i	**167 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Elvestadveien 2 - Sjarmerende enebolig fra 1969 med eldre standard og behov for en kjærlig hånd. Boligen er over 1 1/2 etasje pluss full kjeller. Pen, opparbeidet hage med solrik terrasse. Gangavstand til strender og båtliv med kort vei til Svelvik sentrum, skoler/barnehager, sjøen, treningsfasiliteter og mye mer.

Enebolig med original standard fra 1969
Adskilt kjøkken og 4 soverom
Koselig terrasse med flotte solforhold
Flat, solrik tomt på 588 kvm
Garasje med bod
Full kjeller under hele huset
Gangavstand til Svelvik sentrum, strand og båtliv
Ingen boplikt så huset kan benytte som både bolig og sommerhus!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.











































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0175/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Elvestadveien 2, 3060 SVELVIK
Gnr 318, bnr 113 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Vally Hansine Juliussen

Kjøpesum og omkostninger
3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
81 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
82 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
102 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 332 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 352 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 167 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 187 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

Enebolig med garasje
Underetasje:
BRA-i: 68 kvm. Boder
Total BRA: 68 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entre, bad, stue, soverom og kjøkken
BRA-e: 20 kvm. Utvendig bod og garasje
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 26 kvm. 3 soverom og 2 boder
Total BRA: 26 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).
Takhøyde kjeller +/- 205cm. BRA-E=-Utvendig bod og garasje. (6m2 og 14m2)

Innhold
I. etasje: Entre, hall, kjøkken, bad, soverom og stue med utgang til terrasse.
2. etasje: 3 soverom, 2 boder og gang.
Kjeller: Kjellerrom, hobbyrom, div boder og enkelt toalett.

Standard
Koselig enebolig med enkel standard fra byggeår.
1.etg:
Gulv: Tregulv på 1 soverom. Øvrige rom belegg.
Vegg: Våtromstapet på bad. Tapet på 1 soverom. Trepanel i
entre. Øvrige rom strietapet.
Tak: Strekk-tak i stue. Øvrige rom takess.
2.etg:
Gulv: Belegg på 2 soverom. Øvrige rom tregulv.

Vegg: Trepanel i fordelergang. Øvrige rom malte overflater.
Tak: Malte overflater alle rom

Entre
Praktisk entre med nyere inngangsdør fra 2013 og inngang til hall/trapperom.

Kjøkken
Koselig kjøkken med plassbygget original treinnredning og fin spiseplass ved vinduet.

Stue
Fin vinkelstue med god plass til både sofagruppe og spisestue. I stuen er det montert innsatovns og varmepumpe. fra stuen er det utgang til solrik, overbygget terrasse. Her er det god plass til sittegrupper. Terrassen er usjenert og tilbaketrukket med fin utsikt mot egen hage.

Soverom
Det er originalt 3 soverom i boligen, ett i 1. etasje og to i 2. etasje. I dag er det ene soverommet i 2. etasje delt i to med en vegg slik at det er tilsammen 4 soverom i boligen. Alle rommene har gode størrelser. Hovedsoverommet i 1. etasje har plassbygget garderobe, i 2. etasje er det store, innholdsrike kneloft.

Bad
Det er et eldre bad i 1. etasje. Rommet opplyses være fra byggeår. Våtrommet er oppført med belegg på gulv og vegg. Rommet er etablert med dusjhjørne, gulvstående toalett og baderomsinnredning. Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
I tillegg er det et enkelt toalett i kjelleren.

Lagring
I tillegg til de innvendige garderobene, er det loft med loftsluke, stor kjeller og utebod, noe som gir meget god oppbevaring.

Parkering
Egen garasje med vippeport og praktisk bod i bakkant. Biloppstillingsplasser på tomten.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jonsrud ca 2018

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Jeg vet det er nedgravd tank på tomten, men jeg vet ikke hva som har blitt gjort med den. Tanken har ikke vært i bruk siden ca 1990-1995.

Bygningssakkyndig
BM Takst AS v/Thomas Olsen

Byggemåte
- Grunnforhold av leirholdige masser.
- Grunnmur oppført i leca.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Etasjeskille av tre.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med stålplater.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Garasje tilknyttet boligen.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:
-Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
-Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
-Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
-Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
-TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 1:
Se vedlagte boligsalgsrapport.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2:

Oppsummering av fundament TG-2
Grunnforhold av leirholdige masser.
Grunnmur oppført i lea.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene med det må påregnes vedlikehold/puss. TG 2 settes da det registreres synlige riss, tidligere vanninntrenging og tegn til aldring. Konstruksjonen har forhøyet risiko for fuktinnsig og redusert tetthet.
Konsekvens/Anbefalte tiltak
Anbefalte tiltak:
- Det er ikke registrert tegn til skader eller pågående setninger knyttet til forholdet, og utbedring vurderes derfor som lite rasjonelt på nåværende tidspunkt; eventuelle tiltak bør sees i sammenheng med fremtidig renovering, ombygging eller drenering.

Oppsummering av drenering TG-2
Boligen er oppført med drenering fra byggeår.
Det registreres noe saltutslag samt forhøyede verdier i overgang gulv/vegg. Takvann er avsluttet med utkast. Bygget vurderes å ikke være utsatt for overflatevann. TG2 settes med bakgrunn i noe symptomer på fuktgjennomgang i kombinasjon med alder og matriale som tilsier at det er kort gjenværende levetid på drenering.
Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Dreneringen er av eldre dato og kan være svekket av slitasje, tilstopping og redusert dreneringsevne, noe

som gir dårlig bortledning av vann fra grunnmur.
Konsekvens: Økt fuktbelastning mot grunnmur kan føre til fuktinntrengning, saltutslag, mugg og skader på bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å planlegge full utskifting av drenering, inkludert nye drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og eventuelt isolasjon, samt sikre korrekt fall og bortledning av overvann.

Oppsummering av rom under terreng TG-2
Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med fuktmåling av Protimeter MMS3 Det registreres forhøyde verdier i overgang gulv/vegg.
TG2 settes med bakgrunn i påviste målinger. Forholdet må sees i sammenheng med «drenering».

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-2
Vinduer med 2-lags glass med varierende alder. Det ble registrert 2 punkterte vinduer under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Hovedparten av vinduer vurderes å ha behov for utskiftning. Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Hovedsaklig utløpt.
TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.
TG3 settes på 2 vinduer som er punktert, det må det forventes omgående tiltak.
Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Vinduer har passert forventet levetid, med slitte pakninger, svekket karm/ramme og økt sannsynlighet for punkterte glass, noe som reduserer tetthet og funksjon.
Konsekvens: Gir økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet, samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner ved montering.

Oppsummering av yttervegger TG-2
Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning. Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres begrenset lufting av kledning. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. TG2 settes med bakgrunn i dårlig ventilering av kledning samt alder med økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Trekledning har passert forventet levetid og dårlig ventiliering gir usikker/mangelfull lufting.
Konsekvens: Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikehold og eller utskiftninger utover normalt vedlikehold.

Oppsummering av taktekking TG-2
Taket er besiktet fra bakkenivå, da det ikke var adkomst.
Taket er tekket med stålplater. Taket fremstår som tett.
Ingen ødelagte/knekte beslag på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Stålplater har en forventet levetid på ca 40-50år. Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for
undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning.
Takfornying vil ikke endre på dette.
TG2 settes med bakgrunn i alder med større risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Taktekking har passert forventet levetid og kan ha svekket tetthet/slitasje.
Konsekvens:
Med bakgrunn i alder kan taktekking være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Anbefalte tiltak: Utskifting av taktekking med kontroll av undertak bør planlegges.

Oppsummering av takrenner/nedløp TG-2
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Takrenner og nedløp har ukjent alder. Renner og nedløp fremstår med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tegn til skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid
på ca 30år. Forventet gjenværende levetid: Utløpt TG2 settes med bakgrunn i alder/slitasje.
Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Renner og nedløp har passert forventet levetid med slitasje, korrosjon og redusert funksjon.
Konsekvens: Med bakgrunn i alder kan takrenner og nedløp ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling.
Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp.

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2
Etasjeskille av tre. Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600. Ved nivelering av laser registreres det følgende:
15 mm høydeforskjell i stue.
10 mm høydeforskjell på soverom
13 mm høydeforskjell på soverom 2
TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-15mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens med denne

differansen.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Oppsummering av ildsted TG-2
Boligen er oppført med pipe. Ildsted er plassert i stue og kjellerstue. Pipe er oppført i teglstein. Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten. Visuell kontroll viser sprekker i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale. Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen. TG2 settes med bakgrunn i sprekker i pipemur.
Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Pipen er av eldre dato og oppført i teglstein etter tidligere byggeskikk.
Konsekvens: Eldre teglsteinspiper kan ha slitasje, sprekkdannelser og redusert tetthet som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll av pipen, eventuelt ved fagkyndig på ildsted, og vurdere rehabilitering som for eksempel tetting, pussing eller installasjon av stålrør/pipeforing ved behov.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.
(se vedlagte report fra feievesenet om mangel).

Tilstandsgrad avtrekk TG-2
Oppsummering avtrekk
Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk. Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk. Det registreres dog høy lyd i sammenheng med alder som tilsier at det bør påregnes utskiftning. Forholdet bør sees i sammenheng med hele kjøkkenet.
Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Kjøkkenet er av eldre dato med naturlig slitasje på overflater, innredning og utstyr.
Konsekvens: Slitasje kan påvirke funksjonalitet og estetikk, samt gi økt risiko for svikt i komponenter over tid.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full utskifting av kjøkkenet.

Oppsummering av trapp TG-2
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Det er ikke etablert håndløper på begge sider. Trappen fremstår i normal stand ut fra hva som kan forventes mot alder.
TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.
Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Innvendig trapp mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med dagens sikkerhetskrav.
Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.
Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

Oppsummering av avløp TG-2
Avløpsrør er oppført i støpejern med forgrening til plast i kjeller.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår. Utvendig avløpsnett ble skiftet i 2018. Avløpsrør har generelt en middels alder med moderat sannsynlighet for skader. Det registreres normal avrenning fra tappesteder. Kloakk er luftet over tak. Stakeluke er påvist i kjeller. TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.
Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Oppsummering av vannledninger TG-2
Vannrør er oppført med kobber innvendig. Utvendig hovedledning ble skiftet i 2018. Vannrør har generelt en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer. Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig. Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt. Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost. TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.
Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Oppsummering av ventilasjon TG-2
Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført. TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.
Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Gulv vegg og tak

Oppsummering av overflater TG-2

Overflater fremstår med behov for vedlikehold/oppgradering. Det ble dog ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater. Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse. TG2 settes da det må forventes vedlikehold/oppgradering av overflater.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 3:

Oppsummering av kjøkken TG-3 Kjøkkenet er fra opprinnelig byggeår. Kjøkken er godt over forventet levetid og en full utskiftning er påregnelig. Rommet er ikke videre vurdert. TG3 settes da det må forventes utskiftning av kjøkken.

Oppsummering av varmesentral TG-3
Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2011.
Det finnes ingen servicehistorikk på anlegget. Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
TG2 settes med bakgrunn i alder og manglende servicehistorikk.

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen.
Fra 01.01.2020 kan du ikke lenger bruke mineralsk olje/fossil olje/parafin.
Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensningsrisiko selv om du ikke lenger bruker oljefyren. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemer fjernes, skal også oljetanken saneres. Tanker som ikke lenger brukes, skal tømmes og renses før de graves opp. Kommuner kan i særlige tilfeller gi tillatelser til at tanker som permanent tas ut av bruk kan bli liggende. Dette gjelder spesielt i tilfeller hvor tilkomsten til tanken er vanskelig. Du må søke om dette. Tanker det er gitt tillatelse til å bli liggende skal rengjøres før de fylles med rene, stabiliserende masser som sand eller lignende. Helt uavhengig av kommunens praksis er du ansvarlig for både oljetanken og eventuelle lekkasjer.
TG3 settes med bakgrunn i usikkerhet rundt status på oljetanken. Kostnadestimat 20-100000,-.

Oppsummering av bereder TG-3
Det er oppført en 198L v.v bereder. Bereder er 53år gammel. Det ble ikke registrert feil ved selve berederen. Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk. Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.
Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt
TG3 settes da bereder er godt over forventet levetid og en utskiftning er påregnelig.
Utbedringskostnader Under 20.000
Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Varmtvannsbereder har passert forventet levetid.
Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

Oppsummering av Våtrom TG-3
Rommet opplyses være fra byggeår. Våtrommet er oppført med belegg på gulv og vegg. Rommet er etablert med dusjhjørne, gulvstående toalett og baderomsinnredning. Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel. Det registreres 10mm fall på gulvet. Lekkasjevann ikke ledes til sluk grunnet gulvskinne. Det er ikke tilfredstillende utførelse rundt
gjennomføringer/tettesjikt.
Det er ikke utført hulltaking da det allerede er påvist forhold som tilsier behov for totalrenovering, TG3 settes da rommet er godt over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.
Utbedringskostnader 200.000-500.000
Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Ikke TG vurdert

Oppsummering av elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap er plassert i trappegang. Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg. Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap. Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc). Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget (ikke krav
før 01.01.1998) Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på elanlegg i tråd med gjeldende forskrifter.
Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Elektrisk anlegg har høy alder og kan ha utdaterte komponenter, manglende jordfeilvern og avvik fra dagens forskriftskrav.
Konsekvens: Økt risiko for varmgang, feil og brann.
Anbefalte tiltak: El-kontroll av fagkyndig og oppgradering av anlegget ved behov.

Innbo og løsøre
Ingen hvitevarer medfølger.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
- Ildsted plassert nede
- Ildsted plassert i stue 1.etg
- Varmepumpe plassert i stue.
- Øvrig oppvarming via panelovner

Informasjon om strømforbruk
I flg. selger er årlig strømforbruk ca. 8000-10 000kWh.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 440,-pr. 2026

Fakturert beløp i 2025:
Avløp kr 4 761,20
Vann kr 2 869,25
Feiing kr 608,-
Renovasjon kr 5 201,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 15935,- pr år.
- Kabel-tv/internett ca. kr 1300,- pr mnd.
- Kommunale avgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 654 948,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 619 793,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Viken fiber/Altiboks ca kr. 1300,- pr mnd. i flg. selger.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 587 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet flat tomt med plener, bed og prydbusker. Fine, solrike uteplasser mot sydvest. Asfaltert adkomst. Meget barnevennlig og lettstelt hage. Robotgressklipper medfølger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svelvik er en sjarmerende kystby med sørlandsidyll, hyggelige smågater, grønne friområder, båthavn og marina. Gjennom det smale sundet renner Nord-Europas nest sterkeste saltvannsstrøm, noe som gir liv til området og sørger for at Svelvikferja trafikkerer Norges korteste ferjestrekning.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter med flere hyggelige badeplasser, sandstrender, svaberg, kyststi og gode fiskemuligheter. Svelvik er også kjent som et av landets største fruktområder, og fruktblomstringen i mai og juni skaper en helt spesiell stemning og vakker natur i området.

I Svelvikmarka finnes et rikt utvalg av merkede turstier, lysløype og flotte padlevann. På Svelviks høyeste topp finner man et imponerende utsiktstårn med panoramautsikt fra Færder i sør til Gaustatoppen i nord.

For den aktive finnes et bredt aktivitetstilbud i nærområdet. Svelvik IF tilbyr blant annet fotball og ski, med kort vei til Solbakken Idrettsplass. I tillegg finnes både jeger- og fiskeforening, tennisklubb og kiteklubb – noe som bidrar til et aktivt og levende nærmiljø for både store og små.

Det er kort vei til Drammen og alle byens fasiliteter, samtidig som området har gode kollektivforbindelser via buss og ferge. Fra Svelvik ferjekai går det forbindelse over til Verket. Med bil tar det ca. 30 minutter til Drammen, 25 minutter til Sande, 50 minutter til Oslo S og omtrent 55 minutter til Kongsberg.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på blant annet Kiwi, Rema 1000 og Coop Prix. På Svelvik Nærsenter finner man i tillegg butikker og servicetilbud som Impuls Frisør, Hovland og Vinmonopolet, mens Nille holder til på Juve Næringspark. Svelvik sentrum byr ellers på et hyggelig og variert utvalg av selvstendige butikker, caféer, puber og spisesteder.

Selger forteller:
- Området passer svært godt for barnefamilier, med nærhet til skoler, barnehager, lekeplasser og trygge oppvekstmiljøer. Den rolige og hyggelige atmosfæren gjør dette til et attraktivt sted å bo for familier i alle faser.
- Svelvik byr på flotte naturopplevelser med nærhet til sjøen, fine turstier, strender og rekreasjonsområder. Her er det gode muligheter for både båtliv, bading, fisking og turer i skog og mark året rundt.
- Dagligvarebutikker, caféer, restauranter og øvrige servicetilbud ligger lett tilgjengelig i nærområdet, noe som gjør hverdagen både enkel og praktisk. Området har også gode kollektivforbindelser til nærliggende byer.
- Svelvik har et levende og inkluderende nærmiljø med et variert tilbud innen idrett, kultur og fritidsaktiviteter. Her finnes blant annet idrettslag, kunst- og kulturtilbud samt arrangementer gjennom året som skaper et sosialt og aktivt lokalmiljø.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent, men det ser ut som boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger. Unntak er et soverom i 2. etasje som er delt i to med en lettvegg. Det er dog etablert en trapp med egen inngang til rom godkjent som «blindkjeller». Vinduet i stuen ved utgangen til verandaen er skiftet til større og bredere vinduer i 1986. Det er opp til kjøper å søke, bekoste og evt. få dette godkjent hos kommunen.

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver, men det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 23.09.1969 med ddiverse merknader, se vedlegg i salgsoppgaven. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen. 01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01- 1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Plan (vedtaksdato) Areal
Kommunedelplan - Kommunedelplan Svelvik sentrum (8.9.2003)
Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) 587.93m2
Flomfare Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) 91.27m2

GJELDENDE REGULERING
Ligger eiendommen i et regulert område?
Ja
Planid: 3301
071119780002
Plannavn: Grunden (2.8.1978) Reguleringsformål: Boliger 563.8m2
3301
071119780002
Plannavn: Grunden (2.8.1978) Reguleringsformål: Kjørevei 24.14m2

RELATERTE PLANER
071119810001 ENDRING AV RP FOR GRUNDEN (4.6.1981)
071120170001 Detaljregulering for Strandgaten 25 m.fl. (18.12.2018)
MV-12-0015-05 MVE GRUNDEN (28.2.2005)
MV-35-0002-05 MV SVELVIK SENTRUM (14.2.2003)

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

REGULERING UNDER ARBEID
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?
Ja
3301 20250013 Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039.

PLANFORSLAG
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?
Nei

Den nederste delen av tomten kan være utsatt for flom/skred i flg. reguleringskartet. Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for flom, med potensiell

påvirkning ved høy vannstand. Kartene er ikke detaljerte risikoanalyser, men viser områder hvor det bør utvises oppmerksomhet ved terrengendringer, dreneringstiltak eller framtidig bygging.

Boplikt
Det er ikke boplikt.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt.

Odelsrett
Det er ikke odel.

Konsesjon
Det er ikke konsesjon.

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

3301/318/113:
25.05.2026 - Dokumentnr: 569797 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.10.1967 - Dokumentnr: 902240 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:318 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 1926703 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0711 Gnr:18 Bnr:113

01.01.2024 - Dokumentnr: 847079 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:318 Bnr:113

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Oljetank:
I flg. selger er det en nedgravd oljetank på eiendommen, men selger har ikke kunnskap om hva som har blitt gjort med den. Den har ikke vært i bruk siden 1990-1995. Det ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler. Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Vinduer i stue: På de smale vinduene i stuen har det kommet små prikker/merker som ikke lar seg vaske vekk.

Feierseksjonen har i 2022 avdekket feil/mangler ved teglskorssteinen. Div. utk er tildekket. Skorsteinen er innsnevret i toppen. Kommunen har ikke mottatt melding om at dette er utbedret. Kjøper overtar ansvar og kostnadene med å få dette rettet. Ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand. Boligen blir ikke ytterligere rengjort enn det den var på visningstidspunktet. Boligen har fått profesjonell vask i 1. og 2. etasje, i kjelleren er det kun børstet over flatene.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at

interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 43 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (evt. drone og kveldsbilder kommer i tillegg) kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (mellom kr 12000-kr 20000) kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. mai 2026

Megler
Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Elvestadveien 2

Nabolaget Tømmeråsen/Sverstad - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Tømmeråsen skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	**6 min** 0.5 km
Svelvik ungdomsskole (8-10 kl.... 210 elever, 15 klasser	**3 min** 0.3 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	**29 min** 22.9 km
Heltberg vgs. Drammen	**30 min**

Ladepunkt for el-bil

Åsgaten 24	**6 min**
Svelvik Kirke	**14 min**

Offentlig transport

Svelvik ungdomsskole Linje 91, 92, 93, 98	**4 min** 0.3 km
Sande stasjon Linje RE11	**25 min** 21.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 6 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 30 min**

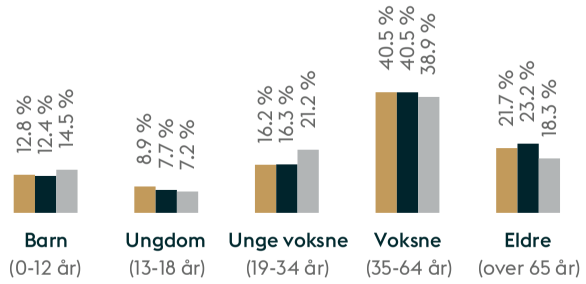
Barnehager

Tømmeråsen barnehage (1-5 år) 55 barn	**20 min** 1.7 km
Ebbestad barnehage (1-5 år) 73 barn	**8 min** 3.4 km
Berger barnehage (1-6 år) 53 barn	**8 min** 7 km

Dagligvare

Coop Extra Svelvik	**13 min**
Kiwi Svelvik Senter	**19 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tømmeråsen/Sverstad	1 346	600
Svelvik	4 152	1 938
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil

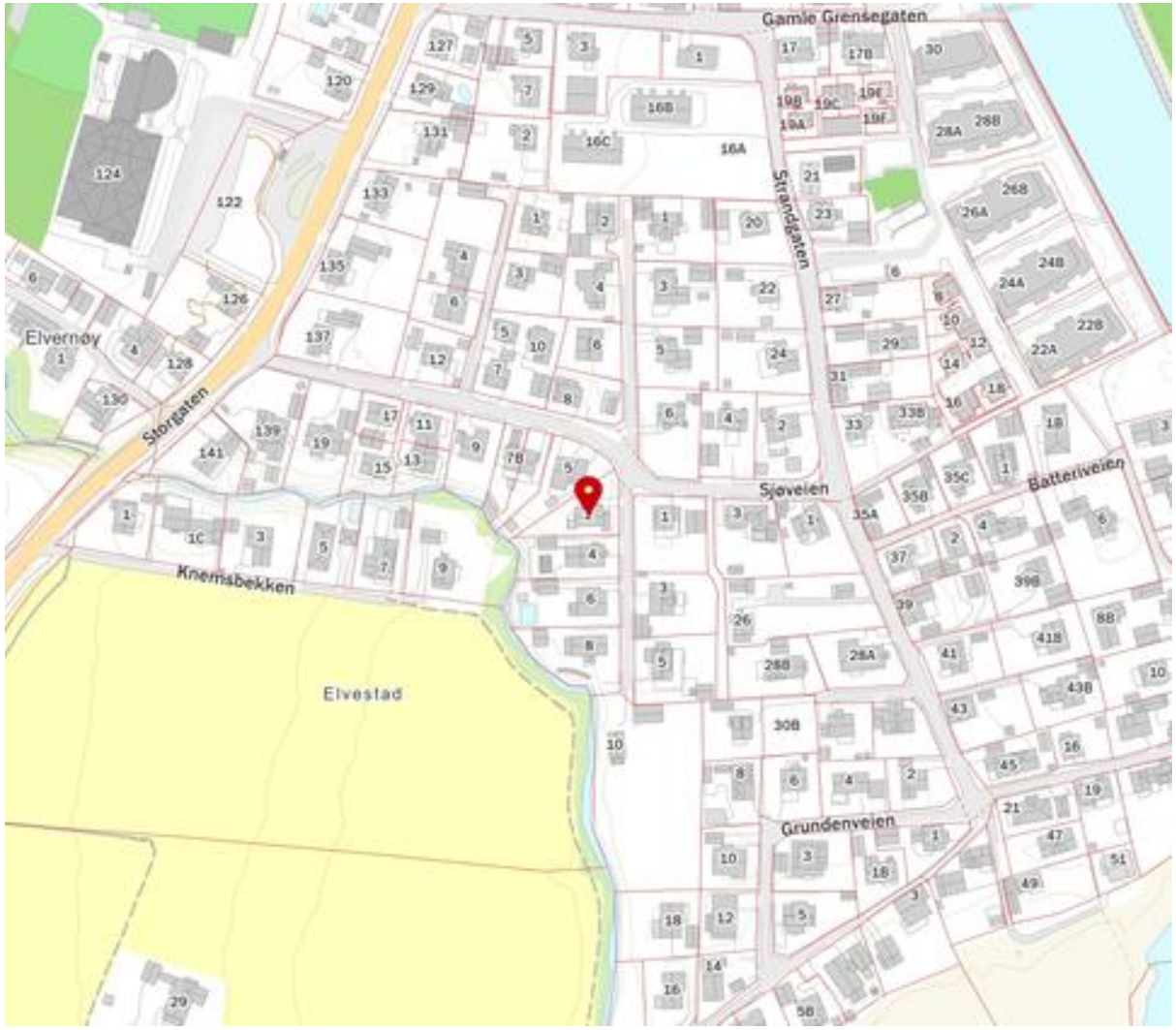
Sport

Strømmbanen Ballbane	5 min
Svelvik ungdomsskole	5 min
Studio 90	12 min
Fitnessplanet Svelvik	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

Tilstandsgrad UI

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

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

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Fagtakst

Elvestadveien 2, 3060 SVELVIK

Gnr: 318
Bnr: 113
Snr: 0

Tilstandsrapport



Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1969

BRA: 187 m²

BRA-i: 167 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	14	4	0

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.05.2026

Rapportdato
28.05.2026

Hjemmelshavere

Navn
Vally Hansine Juliusse

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com

Om bygningssakkyndig

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

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

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

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.

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

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

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

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

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

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

Vurdering av TG2 basert på alder

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

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

- Stue
- Kjøkken

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3
- Bod 1
- Bod 2

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).
Takhøyde kjeller +/- 205cm.
BRA-E=–Utvendig bod og garasje. (6m2 og 14m2)

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i leca.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Etasjeskille av tre.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med stålplater.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - Garasje tilknyttet boligen.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	68	68	0	0	0
1. etasje	93	73	20	0	16
2. etasje	26	26	0	0	0
Totalt m2	**187**	**167**	**20**	**0**	**16**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
Kjeller	68	0	68
1. etasje	93	0	93
2. etasje	26	16	42
Totalt m²	**187**	**16**	**203**

Kjeller - Beskrivelse av rom

- Fordelergang
- Bod 1
- Bod 2
- Bod 3
- Bod 4
- Bod 6

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Soverom

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Anbefalte tiltak: - Det er ikke registrert tegn til skader eller pågående setninger knyttet til forholdet, og utbedring vurderes derfor som lite rasjonelt på nåværende tidspunkt; eventuelle tiltak bør sees i sammenheng med fremtidig renovering, ombygging eller drenering.

6.2 Drenering

Har boligen synlig drenering?	Ja
Er drenering skiftet siden byggeår?	Nei
Foreligger det dokumentasjon på drenering?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er det kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur?	Nei

Oppsummering av drenering TG-2

Boligen er oppført med drenering fra byggeår.
Det registreres noe saltutslag samt forhøyede verdier i overgang gulv/vegg.
Takvann er avsluttet med utkast.
Bygget vurderes å ikke være utsatt for overflatevann.

TG2 settes med bakgrunn i noe symptomer på fuktgjennomgang i kombinasjon med alder og matriale som tilsier at det er kort gjenværende levetid på drenering.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament





Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser

Grunnforhold av leirholdige masser.
Grunnmur oppført i leca.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Det registres mindre riss/setnings sprekk i grunnmur.
Det registreres sprekker i påstøp/fundament.

Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av fundament TG-2

Grunnforhold av leirholdige masser.
Grunnmur oppført i lea.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn.
Det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene med det må påregnes vedlikehold/puss.

TG 2 settes da det registreres synlige riss, tidligere vanninntrenging og tegn til aldring.
Konstruksjonen har forhøyet risiko for fuktinnsig og redusert tetthet.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med fuktmåling av Protimeter MMS3
Det registreres forhøyde verdier i overgang gulv/vegg.

TG2 settes med bakgrunn i påviste målinger. Forholdet må sees i sammenheng med «drenering».

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Platting

Det er oppført en platting på 16m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent alder.

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	Nei
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong/terrasse	TG-1

Det er etablert en platting på 16m2.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28×120 terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.5 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Dreneringen er av eldre dato og kan være svekket av slitasje, tilstopping og redusert dreneringsevne, noe som gir dårlig bortledning av vann fra grunnmur.
Konsekvens: Økt fuktbelastning mot grunnmur kan føre til fuktinntrengning, saltutslag, mugg og skader på bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å planlegge full utskifting av drenering, inkludert nye drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og eventuelt isolasjon, samt sikre korrekt fall og bortledning av overvann.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Grovkjeller

Ingen vegger er påforet.

Er det påforede vegger i kjeller?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg?	Nei
Er det symptomer på fuktskade?	Ja
Er det registrert bruk av dampsperre mot terreng ved hulltaking?	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Vinduer har passert forventet levetid, med slitte pakninger, svekket karm/ramme og økt sannsynlighet for punkterte glass, noe som reduserer tetthet og funksjon. Konsekvens: Gir økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet. Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet, samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner ved montering.

6.6 Yttervegger



Type fasade	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Nei**
Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt?	**Nei**
Er det etablert musesperre på boligen?	**Ikke kontrollerbart**
Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Nei**





Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.

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

Ytterdør fra 2013.
Balkongdør 1.etg fra 2021.
Flere vinduer i 1.etg med datostempling 1986.
3 vinduer i 1.etg fra nyere tid. Ukjent årstall.
Øvrige vinduer med datostempling 1976.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Ja**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør **TG-2**

Vinduer med 2-lags glass med varierende alder.

Det ble registrert 2 punkterte vinduer under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Hovedparten av vinduer vurderes å ha behov for utskiftning.

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

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.
TG3 settes på 2 vinduer som er punktert, det må det forventes omgående tiltak.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
Det er ingen antydninger til utilstrekkelig lufting av konstruksjonen.

6.8 Taktekking





Type tekking	**Lakkerte stålplater**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	**Nei**
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	**Ja**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres begrenset lufting av kledning.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes med bakgrunn i dårlig ventilering av kledning samt alder med økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Trekledning har passert forventet levetid og dårlig ventiliering gir usikker/mangelfull lufting.
Konsekvens: Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikehold og eller utskiftninger utover normalt vedlikehold.

6.7 Takkonstruksjon

Type	**Saltak**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	**Nei**
Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	**Nei**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

Det er tilfredstillende etablert snøfangere.
Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)





Type loft	Kaldtloft

Kaldloft med inspeksjonsmulighet fra loftsluke.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?	Nei
Er det tegn til sopp/råter?	Nei
Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?	Nei
Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?	Ja
Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?	Ikke kontrollerbart
Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-2

Taket er besiktet fra bakkenivå, da det ikke var adkomst.
Taket er tekket med stålplater.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte beslag på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Stålplater har en forventet levetid på ca 40-50år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder med større risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Taktekking har passert forventet levetid og kan ha svekket tetthet/slitasje.
Konsekvens: Med bakgrunn i alder kan taktekking være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Anbefalte tiltak: Utskifting av taktekking med kontroll av undertak bør planlegges.

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Renner og nedløp har passert forventet levetid med slitasje, korrosjon og redusert funksjon. Konsekvens: Med bakgrunn i alder kan takrenner og nedløp ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling. Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
15 mm høydeforskjell i stue.
10 mm høydeforskjell på soverom
13 mm høydeforskjell på soverom 2

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Oppsummering av takkostruksjon/loft TG-1

Det er tilgang til loft via loftsluke fra fordelergang 2.etg.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er ukjent om det er etablert dampsperre mot loft (ikke mulig med kontroll fra loft, loft kamerasøk, grunnet manglende stige).
Det er ingen tegn til utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen.

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av takrenner/nedløp TG-2

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp har ukjent alder.
Renner og nedløp fremstår med normal bruksslitasje.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes med bakgrunn i alder/slitasje.

Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	Nei

Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen

Oppsummering av ildsted TG-2

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue og kjellerstue.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser sprekker i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

TG2 settes med bakgrunn i sprekker i pipemur.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Pipen er av eldre dato og oppført i teglstein etter tidligere byggeskikk.
Konsekvens: Eldre teglsteinspiper kan ha slitasje, sprekkdannelser og redusert tetthet som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll av pipen, eventuelt ved fagkyndig på ildsted, og vurdere rehabilitering som for eksempel tetting, pussing eller installasjon av stålrør/pipeforing ved behov.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.14 Kjøkken

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-15mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens med denne differansen.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.13 Ildsted/Skorstein







Skorsteinstype	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja

Ildsted plassert i stue og kjellerstue.

Type peis	Peis

Ildsted plassert i stue og kjellerstue.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Ildsted plassert i stue og kjellerstue.

Skorstein over tak er inspisert fra	Fra bakken
Er det sprekker i innvendig brannplate?	Nei

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering avtrekk
Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk. Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk. Det registreres dog høy lyd i sammenheng med alder som tilsier at det bør påregnes utskiftning. Forholdet bør sees i sammenheng med hele kjøkkenet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Kjøkkenet er av eldre dato med naturlig slitasje på overflater, innredning og utstyr. Konsekvens: Slitasje kan påvirke funksjonalitet og estetikk, samt gi økt risiko for svikt i komponenter over tid. Anbefalte tiltak: Det må påregnes full utskifting av kjøkkenet.

6.15 Trapp



Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk/håndløper?	Ja
Er det tilfredstillende høyde på rekkverk?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei



Kjøkkenleverandør
Ukjent

Når ble kjøkkenet sist renovert?
Kjøkken er fra opprinnelig byggeår.

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av kjøkken	TG-3
Kjøkkenet er fra opprinnelig byggeår. Kjøkken er godt over forventet levetid og en full utskiftning er påregnelig. Rommet er ikke videre vurdert. TG3 settes da det må forventes utskiftning av kjøkken.	

Utbedringskostnader	100.000-200.000
Type avtrekk	Mekanisk avtrekk
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	Ja
Er det tilstrekkelig avtrekk?	Nei
Tilstandsgrad avtrekk	TG-2

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

Oppsummering av avløp TG-2

Avløpsrør er oppført i støpejern med forgrening til plast i kjeller.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår. Utvendig avløpsnett ble skiftet i 2018.
Avløpsrør har generelt en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.17 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Plast

Hovedledning av plast, samt til tregulv. Øvrig anlegg av kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Utvendig hovedledning og mindre deler ble skiftet i 2018.
Øvrig anlegg av kobber fra byggeår.

Oppsummering av trapp TG-2

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Det er ikke etablert håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normal stand ut fra hva som kan forventes mot alder.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendig trapp mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med dagens sikkerhetskrav.
Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.
Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

6.16 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Innvendig avløpsnett av støpejern med forgrening til ny plast fra 2018.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Utvendig avløpsnett opplyses være skiftet i 2018.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com



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

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med kobber innvendig.
Utvendig hovedledning ble skiftet i 2018.
Vannrør har generelt en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.18 Elektrisk

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com



Type anlegg	**Varmepumpe, Oljefyr**
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Varmepumpe er montert i 2011.	
Når var siste service på anlegget?	
Det finnes ikke servicehistorikk på anlegget.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	**Ja**
Oljetank plassering	**Nedgravd**
Er det pålegg om sanering?	**Ukjent**
Har oljetank lekkasjesikring?	**Ukjent**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår.
Sikringsskap er plassert i trappegang.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget (ikke krav før 01.01.1998)
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Elektrisk anlegg har høy alder og kan ha utdaterte komponenter, manglende jordfeilvern og avvik fra dagens forskriftskrav. Konsekvens: Økt risiko for varmgang, feil og brann. Anbefalte tiltak: El-kontroll av fagkyndig og oppgradering av anlegget ved behov.

6.19 Varmesentral

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Varmepumpe: Årsak: Varmepumpe har høy alder og er nær eller over forventet levetid med redusert effekt og slitasje. Konsekvens: Lavere energieffektivitet og økt risiko for feil . Anbefalte tiltak: Service på anlegget bør påregnes, eventuell utskiftning. Oljetank: Det er registrert en eldre, nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken antas å være av stål. Ukjent volum. Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstand, rengjøring eller sanering, og tanken er antatt ute av bruk. I henhold til forurensningsforskriften § 1-9 og kommunale retningslinjer skal nedgravde oljetanker som ikke lenger er i bruk tømmes, rengjøres og fjernes, eventuelt fylles igjen og dokumenteres dersom uttak ikke er praktisk mulig. Manglende oppfølging kan medføre forurensningsfare, og ansvar for opprydding påhviler eier.

6.20 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
1972	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Ja**

Oppsummering av varmesentral	TG-3

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2011.
Det finnes ingen servicehistorikk på anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

TG2 settes med bakgrunn i alder og manglende service-historikk.

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen.
Fra 01.01.2020 kan du ikke lenger bruke mineralsk olje/fossil olje/parafin.
Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensningsrisiko selv om du ikke lenger bruker oljefyren. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemer fjernes, skal også oljetanken saneres. Tanker som ikke lenger brukes, skal tømmes og renses før de graves opp.
Kommuner kan i særlige tilfeller gi tillatelser til at tanker som permanent tas ut av bruk kan bli liggende. Dette gjelder spesielt i tilfeller hvor tilkomsten til tanken er vanskelig. Du må søke om dette.
Tanker det er gitt tillatelse til å bli liggende skal rengjøres før de fylles med rene, stabiliserende masser som sand eller lignende. Helt uavhengig av kommunens praksis er du ansvarlig for både oljetanken og eventuelle lekkasjer.

TG3 settes med bakgrunn i usikkerhet rundt status på oljetanken.

Utbedringskostnader	**20.000-100.000**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

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

Oppsummering av bereder — TG-3

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 53år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

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

TG3 settes da bereder er godt over forventet levetid og en utskiftning er påregnelig.

Utbedringskostnader	Under 20.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder har passert forventet levetid.
Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen er etablert med naturlig ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	Nei

Oppsummering av ventilasjon — TG-2

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.22 Støy

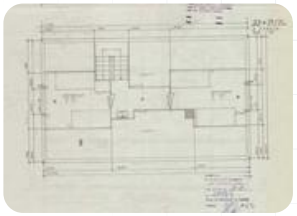
Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	Nei

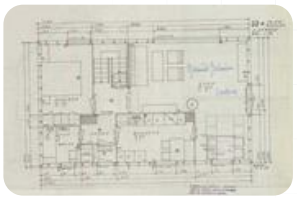
BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

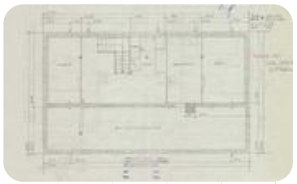
Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for flom, med potensiell påvirkning ved høy vannstand.
Kartene er ikke detaljerte risikoanalyser, men viser områder hvor det bør utvises oppmerksomhet ved terrengendringer, dreneringstiltak eller framtidig bygging.

6.25 Lovlighet







Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger? **Ja**

Boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger.
Det er dog etablert en trapp med egen inngang til rom godkjent som «blindkjeller».

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

Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? **Nei**

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

Oppsummering avnoise **Ikke satt**

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.23 Radon



Har boligen radonsperre? **Nei**

Radonaktsomhet

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området lave verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.24 Skred/flomfare



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

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av Våtrom	TG-3

Rommet opplyses være fra byggeår.
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og vegg.
Rommet er etablert med dusjhjørne, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres 10mm fall på gulvet. Lekkasjevann ikke ledes til sluk grunnet gulvskinne.
Det er ikke tilfredstillende utførelse rundt gjennomføringer/tettesjikt.
Det er ikke utført hulltaking da det allerede er påvist forhold som tilsier behov for totalrenovering,

TG3 settes da rommet er godt over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes.
Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Utbedringskostnader	200.000-500.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

6.27 Overflater

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

6.26 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Ja
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Vurderings grunnlag

Badet opplyses være fra opprinnelig byggeår.
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

7. Rapportsammendrag

Grunn og fundament / Krypkjeller / Drenering / Støttemur

TG-2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnforhold av leirholdige masser.
Grunnmur oppført i lea.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn.
Det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene med det må påregnes vedlikehold/puss.

TG 2 settes da det registreres synlige riss, tidligere vanninntrenging og tegn til aldring. Konstruksjonen har forhøyet risiko for fuktinnsig og redusert tetthet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Det er ikke registrert tegn til skader eller pågående setninger knyttet til forholdet, og utbedring vurderes derfor som lite rasjonelt på nåværende tidspunkt; eventuelle tiltak bør sees i sammenheng med fremtidig renovering, ombygging eller drenering.

TG-2

Drenering

Oppsummering

Boligen er oppført med drenering fra byggeår.
Det registreres noe saltutslag samt forhøyede verdier i overgang gulv/vegg.
Takvann er avsluttet med utkast.
Bygget vurderes å ikke være utsatt for overflatevann.

TG2 settes med bakgrunn i noe symptomer på fuktgjennomgang i kombinasjon med alder og matriale som tilsier at det er kort gjenværende levetid på drenering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Dreneringen er av eldre dato og kan være svekket av slitasje, tilstopping og redusert dreneringsevne, noe som gir dårlig bortledning av vann fra grunnmur.
Konsekvens: Økt fuktbelastning mot grunnmur kan føre til fuktinntrengning, saltutslag, mugg og skader på bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å planlegge full utskifting av drenering, inkludert nye drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og eventuelt isolasjon, samt sikre korrekt fall og bortledning av overvann.

Rom under terreng

Gulv, vegg og tak

1.etg:
Gulv: Tregulv på 1 soverom. Øvrige rom belegg.
Vegg: Våtromstapet på bad. Tapet på 1 soverom. Trepanel i entre. Øvrige rom strietapet.
Tak: Strekk-tak i stue. Øvrige rom takess.

2.etg:
Gulv: Belegg på 2 soverom. Øvrige rom tregulv.
Vegg: Trepanel i fordelergang. Øvrige rom malte overflater.
Tak: Malte overflater alle rom

Oppsummering av overflater TG-2

Overflater fremstår med behov for vedlikehold/oppgradering. Det ble dog ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

TG2 settes da det må forventes vedlikehold/oppgradering av overflater.

6.28 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Ildsted plassert i kjellerstue
- Ildsted plassert i stue 1.etg
- Varmepumpe plassert i stue.
- Øvrig oppvarming via panelovner

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

TG2 settes med bakgrunn i dårlig ventilering av kledning samt alder med økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Trekledning har passert forventet levetid og dårlig ventiliering gir usikker/mangelfull lufting.
Konsekvens: Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikehold og eller utskiftninger utover normalt vedlikehold.

Takkonstruksjon

TG-2

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå, da det ikke var adkomst.
Taket er tekket med stålplater.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte beslag på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Stålplater har en forventet levetid på ca 40-50år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder med større risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Taktekking har passert forventet levetid og kan ha svekket tetthet/slitasje.
Konsekvens: Med bakgrunn i alder kan taktekking være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Anbefalte tiltak: Utskifting av taktekking med kontroll av undertak bør planlegges.

TG-2

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp har ukjent alder.
Renner og nedløp fremstår med normal bruksslitasje.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG-2

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med fuktmåling av Protimeter MMS3
Det registreres forhøyde verdier i overgang gulv/vegg.

TG2 settes med bakgrunn i påviste målinger. Forholdet må sees i sammenheng med «drenering».

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass med varierende alder.

Det ble registrert 2 punkterte vinduer under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Hovedparten av vinduer vurderes å ha behov for utskiftning.

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

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.
TG3 settes på 2 vinduer som er punktert, det må det forventes omgående tiltak.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Vinduer har passert forventet levetid, med slitte pakninger, svekket karm/ramme og økt sannsynlighet for punkterte glass, noe som reduserer tetthet og funksjon.
Konsekvens: Gir økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet, samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner ved montering.

TG-2

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres begrenset lufting av kledning.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Årsak: Pipen er av eldre dato og oppført i teglstein etter tidligere byggeskikk.
Konsekvens: Eldre teglsteinspiper kan ha slitasje, sprekkdannelser og redusert tetthet som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll av pipen, eventuelt ved fagkyndig på ildsted, og vurdere rehabilitering som for eksempel tetting, pussing eller installasjon av stålrør/pipeforing ved behov.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

TG-2

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Det er ikke etablert håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normal stand ut fra hva som kan forventes mot alder.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendig trapp mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med dagens sikkerhetskrav.
Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.
Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

TG-3

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkenet er fra opprinnelig byggeår.
Kjøkken er godt over forventet levetid og en full utskiftning er påregnelig.
Rommet er ikke videre vurdert.

TG3 settes da det må forventes utskiftning av kjøkken.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Kjøkkenet er av eldre dato med naturlig slitasje på overflater, innredning og utstyr.
Konsekvens: Slitasje kan påvirke funksjonalitet og estetikk, samt gi økt risiko for svikt i komponenter over tid.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full utskifting av kjøkkenet.

Utbedringskostnader 100.000-200.000

Tekniske installasjoner

TG-2

Avløpsrør

TG2 settes med bakgrunn i alder/slitasje.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Renner og nedløp har passert forventet levetid med slitasje, korrosjon og redusert funksjon.
Konsekvens: Med bakgrunn i alder kan takrenner og nedløp ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling.
Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
15 mm høydeforskjell i stue.
10 mm høydeforskjell på soverom
13 mm høydeforskjell på soverom 2

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-15mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens med denne differansen.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG-2

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue og kjellerstue.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser sprekker i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

TG2 settes med bakgrunn i sprekker i pipemur.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-3

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2011.
Det finnes ingen servicehistorikk på anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

TG2 settes med bakgrunn i alder og manglende service-historikk.

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen.
Fra 01.01.2020 kan du ikke lenger bruke mineralsk olje/fossil olje/parafin.
Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensningsrisiko selv om du ikke lenger bruker oljefyren. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemer fjernes, skal også oljetanken saneres. Tanker som ikke lenger brukes, skal tømmes og renses før de graves opp.
Kommuner kan i særlige tilfeller gi tillatelser til at tanker som permanent tas ut av bruk kan bli liggende. Dette gjelder spesielt i tilfeller hvor tilkomsten til tanken er vanskelig. Du må søke om dette.
Tanker det er gitt tillatelse til å bli liggende skal rengjøres før de fylles med rene, stabiliserende masser som sand eller lignende.
Helt uavhengig av kommunens praksis er du ansvarlig for både oljetanken og eventuelle lekkasjer.

TG3 settes med bakgrunn i usikkerhet rundt status på oljetanken.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Varmepumpe:
Årsak: Varmepumpe har høy alder og er nær eller over forventet levetid med redusert effekt og slitasje.
Konsekvens: Lavere energieffektivitet og økt risiko for feil .
Anbefalte tiltak: Service på anlegget bør påregnes, eventuell utskiftning.

Oljetank:
Det er registrert en eldre, nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken antas å være av stål.
Ukjent volum.
Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstand, rengjøring eller sanering, og tanken er antatt ute av bruk.
I henhold til forurensningsforskriften § 1-9 og kommunale retningslinjer skal nedgravde oljetanker som ikke lenger er i bruk tømmes, rengjøres og fjernes, eventuelt fylles igjen og

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i støpejern med forgrening til plast i kjeller.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig byggeår. Utvendig avløpsnett ble skiftet i 2018.
Avløpsrør har generelt en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber innvendig.
Utvendig hovedledning ble skiftet i 2018.
Vannrør har generelt en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

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

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

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Utbedringskostnader 200.000-500.000

Overflater

TG-2

Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår med behov for vedlikehold/oppgradering.
Det ble dog ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

TG2 settes da det må forventes vedlikehold/oppgradering av overflater.

dokumenteres dersom uttak ikke er praktisk mulig. Manglende oppfølging kan medføre forurensningsfare, og ansvar for opprydding påhviler eier.

Utbedringskostnader 20.000-100.000

TG-3

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 53år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

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

TG3 settes da bereder er godt over forventet levetid og en utskiftning er påregnelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder har passert forventet levetid.
Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

Utbedringskostnader Under 20.000

Våtrom

TG-3

Våtrom

Oppsummering

Rommet opplyses være fra byggeår.
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og vegg.
Rommet er etablert med dusjhjørne, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres 10mm fall på gulvet. Lekkasjevann ikke ledes til sluk grunnet gulvskinne.
Det er ikke tilfredstillende utførelse rundt gjennomføringer/tettesjikt.
Det er ikke utført hulltaking da det allerede er påvist forhold som tilsier behov for totalrenovering,

TG3 settes da rommet er godt over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes.
Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2000 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. mai 2026

Oppdragsnummer
56-0175/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elvestadveien 2, 3060 SVELVIK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Vally Hansine Juliussen

Fullmektige
Britt Mari Petterson for Vally Hansine Juliussen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. april 1990

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Vally Hansine Juliussen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0032649659
Forsikret i: IF skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Britt Mari Petterson	9578-5999-4-1610046	2026-05-24 15:04:27

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jonsrud ca 2018

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0175/26

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Jeg vet det er nedgravd tank på tomten, men jeg vet ikke hva som har blitt gjort med den. Tanken har ikke vært i bruk siden ca 1990-1995.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Britt Mari Petterson	**2026-05-24**

Identifikasjon

Britt Mari Petterson

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Elvestadveien 2, 3060 SVELVIK

Detaljering

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

enova

Energiattest



Adresse **Elvestadveien 2, 3060 SVELVIK**	
Dato for energimerking **24.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301371**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **163339862**
Gårdsnummer **318**	Bruksnummer **113**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **287,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **299,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 939 kWh**

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Fyr riktig med ved

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



Elvestadveien 2, 3060 SVELVIK



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

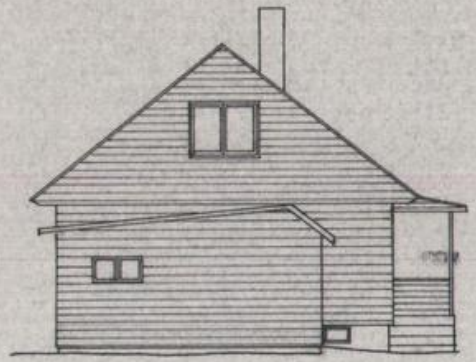
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

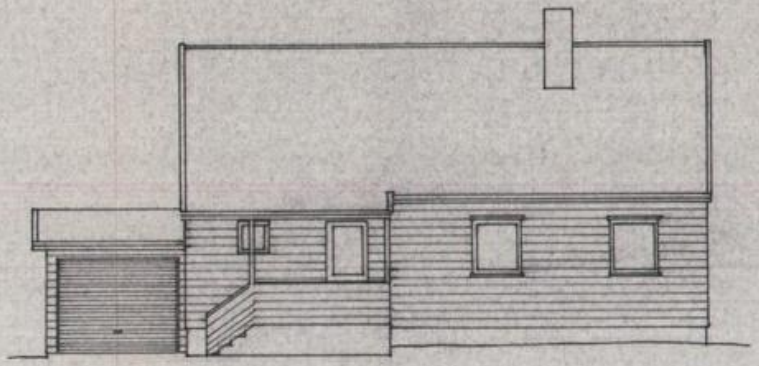
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

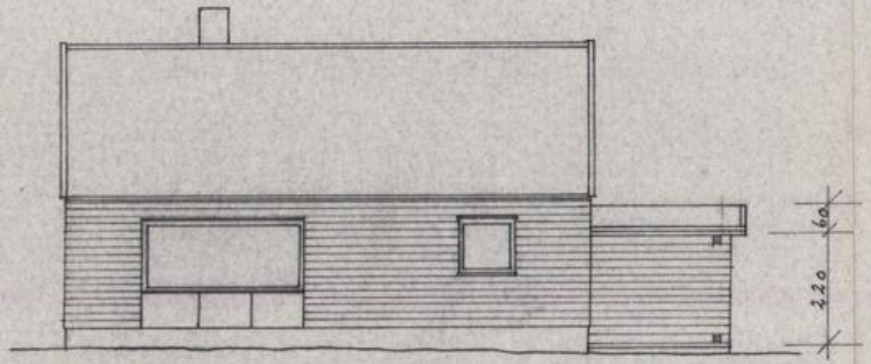
https://www.enova.no



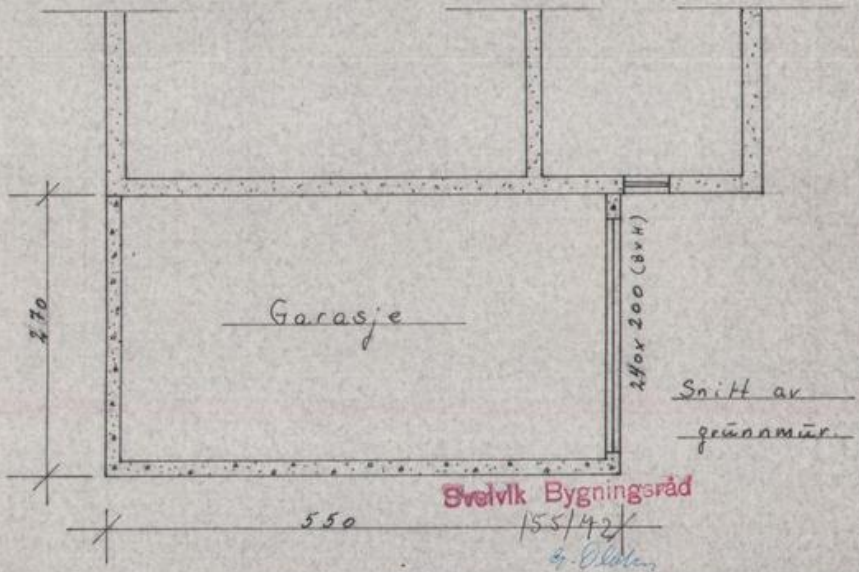
Fasade øst



Fasade nord



Fasade sör.

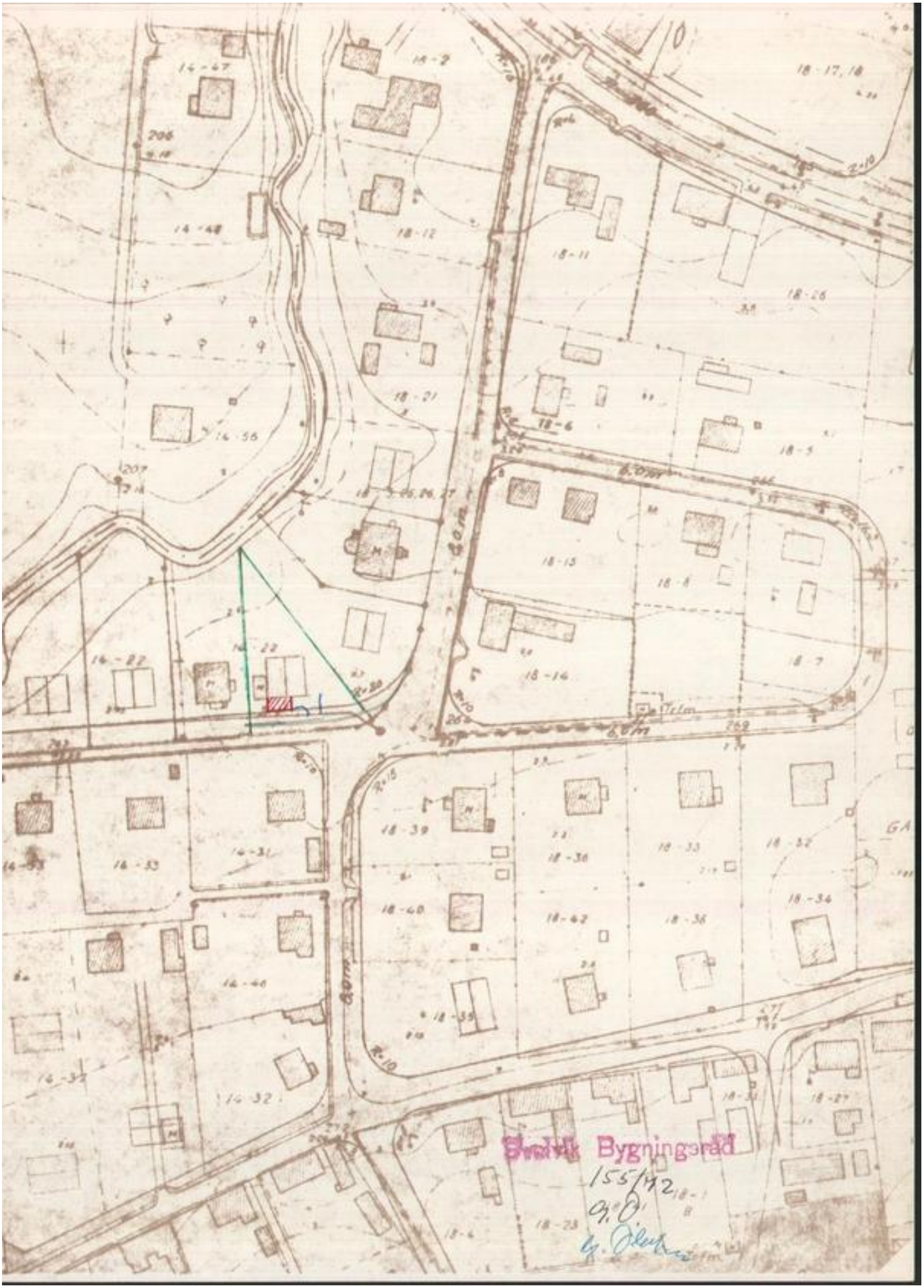


Snitt av grünnmür.

Svelvik Bygningsråd
155/42/

Garasjens tak og vegger kles innvendig med tennvernende kledning A la.

Garasje	Målestokk: 1:100 1:50	Tegn.	A.S.
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
Bjermund Fäliässen			
	Erstattet av:		


Bygningsråd
155/72

Utskrift av
møtebok

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Svelvik	BYGNINGSRÅD	Ing.v.kont.	24/8-72

Sak nr.

155

Herr Bjermund Juliussen.,
Elvestadveien 2.,
3060 Svelvik.

Byggemelding av 8/8-72 med søknad om oppføring av garasje på gnr. 18. bnr. 113 i Svelvik.

Vedtak:

Byggearbeidet godkjennes ved utførelse etter gjeldende bygningslov, forskrifter og vedtekter. Garasjen må kles innvendig med tennvernende kledning minst Alo.
Før byggearbeidet påbegynnes må ansvarshavende godkjennes av bygningssjefen.

Sign.

Utskrift sendt til
Bjermund Juliussen.

Nr. 59 3-65.

Kvittering for levert ordre: 1198322

Oppdragsnummer: 56-0175/26
Matrikkel: 3301/318/113/0/0
Adresse: Elvestadveien 2, 3060 SVELVIK
Ordre bestilt: 2026-05-21 18:53:15
Ordre ferdig: 2026-05-22 13:02:23

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke 1 bebygd eiendom med formuesverdi og bygningstegninger	3846,-
Total	3846,-

Skatteetaten

Dato
22.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3301 DRAMMEN

Gnr 318 Bnr 113 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Elvestadveien 2, 3060 SVELVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 654 948 Som sekundærbolig: kr 2 619 793
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste — Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**318**	**113**	**0**	**0**

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	318	113	0	0	1	587.93m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	118.45m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	91.26m^2

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	587.93m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
071119780002	Grunden	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	587.93m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	24.14m^2
Boliger	563.80m^2

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

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

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

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

Kulturminnerapporten inneholder både nasjonale og lokale kulturminne-registreringer

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

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

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

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**318**	**113**	**0**	**0**

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

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer — Link til kart



Enkeltminner - Listeført

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer
Kulturmiljøer		

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Annet SEFRAK-bygg

Lokalitet

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	318	113	0	0	1	587.93m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	118.45m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	91.26m^2

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	587.93m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
071119780002	Grunden	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	587.93m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	24.14m^2
Boliger	563.80m^2

Datasett uten treff (0)

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drmk.no

Utskriftsdato:22.05.2026

Utestående krav på legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	0602	**Gårdsnr.**	318	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Elvestadveien 2								

Utestående legalpant registrert på eiendommen

Utestående forfalte fordringer som er på eiendommen pr i dag:

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

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

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

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

Tilleggsinformasjon: Vann og avløpsfakutra 1.termin 2026 med forfall 25.06.26 kr 1143,16

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 21.05.2026

Drammen kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	318	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Elvestadveien 2, 3060 SVELVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 761,20 kr
Vann	2 869,25 kr
Sum	**7 630,45 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Målt vann	15%	2 m3	35.02	1/1	0 %	70,03 kr	70,03 kr
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	1094.20	1/1	0 %	1 094,20 kr	364,73 kr
Målt avløp	15%	2 m3	58.45	1/1	0 %	116,90 kr	116,90 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1774.47	1/1	0 %	1 774,47 kr	591,49 kr
					Sum	**3 055,60 kr**	**1 143,15 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.05.2026

Drammen kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	318	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Elvestadveien 2, 3060 SVELVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
06210079	112	20.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	56

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

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

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

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

UTFYLLENDE BESTEMMELSER TIL "SENTRUMSPLAN" 2002-2012

Dette er et særtrykk av bestemmelsene til kommunedelplan for Svelvik Sentrum.
Bestemmelsene utfyller arealplankartet (Arealdelen) og skal sees i sammenheng med kartet.
Siste justering gjort etter kommunestyrets behandling 08.09.03. vedr. arealer i delområde(reguleringsområde) N2 og N3.
Bestemmelsene er merket: Versj.06 - 01.02.03.(med justering etter k.st. vedtak 08.09.03)

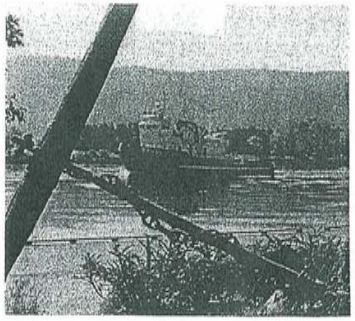
Bestemmelsene er uthevet ved skyggelegging og den øvrige tekst er retningslinjer og veiledning som ikke har juridisk virkning som grunnlag for vedtak.

Plankartet er utarbeidet i målestokk 1:2000 på kartgrunnlag i mål 1:2000
Opptrykket plankart er forminsket og er i mål 1:4000
Plankartet er merket: Arealdel 2002 – 2012. Mars/Sept. 2003.

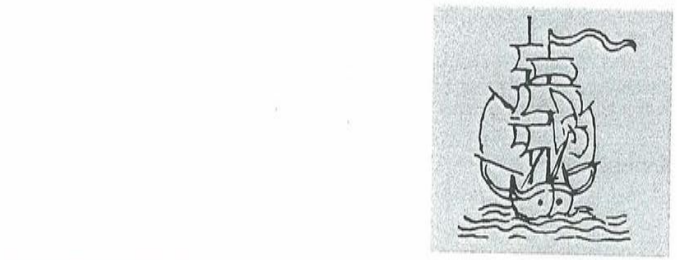
Planområdet:

Dato:
03.09.01





Planbestemmelser og retningslinjer





Kommunedelplan
Vedtatt av Svelvik kommunestyre
24. mars og 8. september 2003

Svelvik Kommune
-liten og go'

Terrassert bebyggelse vurderes i hvert enkelt tilfelle mht. gesimshøyde / mønehøyde.

Forretning, kontor og annen bebyggelse for næringsvirksomhet, service og kultur, samt offentlig bebyggelse:
Utnyttelsesgraden fastsettes gjennom bebyggelsesplan / reguleringsplan etter hvert som de utarbeides.
Gjeldende utnyttelsesgrad i bestående planer har gyldighet inntil ny foreligger.

Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde inntil 9 m. Høyden måles fra ferdig planert terreng (gjennomsnittlig terrengnivå). Der det ligger til rette for det kan planutvalget tilllate å øke mønehøyden til 12 m for sokkeletg. / kjeller/ garasjeanlegg. Terrassert bebyggelse vurderes i hvert enkelt tilfelle mht. gesimshøyde / mønehøyde.

Parkeringsanlegg og bebyggelse under terreng skal ikke regnes med i tomteutnyttelsen (TU) for de enkelte byggeområder.

Store deler av bebyggelsen langs Storgata er lagt ut til kombinasjon næring / bolig.
Næring skal i vesentlig grad legges til 1. etasje, og ikke være til sjenanse for boligene.
Områdene S1 og S2 må vurderes særskilt i dette tilfelle ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner.

Boligene skal ha tilgang til solrikt uteareal (fellesareal) i nærheten. Orientering av leiligheter skal vektlegges ved detaljplanlegging.

Bebyggelsen skal ikke være sammenhengende, dominerende og i minst mulig grad sperre for utsyn.

Innenfor friområdene kan tillates bygget mindre bygg og innretninger som bidrar til bruken av uteareale ne / lekeområdene. Omfanget av slik bebyggelse skal endelig fastlegges i detaljplan eller situasjonsplan.
For nordre del av Batteriøya tillates brygge, innretning og bygging for havnevesenets drift.

Det skal være min. 1 parkeringplass pr. boenhet + 0,5 plass for besøkende, som løses på egen grunn, alt i felles parkeringsanlegg. Parkering anlegges fortrinnsvis under bygning eller terreng. For enebolig og rekkehusbebyggelse kan parkering på terreng tillates.

I næringsarealene tillates areal- og arbeidsplassintensiv, kunnskapsbasert virksomhet innenfor kontor, handel, offentilg / privat service og andre funksjoner tilknyttet kultur, rekreasjon og fritid.
Lager og industrivirksomhet tillates ikke, utenom mindre lagerareal i forbindelse med driften.
Næringsvirksomhet skal ikke være i konflikt mht. trafikk, støy, lukt og annen forurensning.

Med utgangspunkt i prinsippene for bærekraftig areal- og transportplanlegging tilpasses behovet for parkeringsplasser de enkelte prosjekt / byggesaker. Det tilrettelegges for sykkelparkering i sentrum.
Parkering anlegges på egen grunn, fortrinnsvis under bygning eller terreng.

Retningslinje:
Frisiktlinjene ned mot sjøfronten må holdes åpne i hele planens lengde og bebyggelsen utformes slik at disse opprettholdes.

Norm for veg- og gateutforming herunder interne adkomstveger i de enkelte byggeområder skal følges ved behandling av bebyggelses / reguleringsplaner. Avvik skal begrunnes særskilt.

Retningslinjer for lekeplasser (jfr. Kommuneplan pkt. 1.3 i best.) legges til grunn ved saksbehandling.
Barn og unges interesser skal omtales i framstillingen i samsvar med Planheftes: Veiledning og krav til detaljplanlegging.
Det samme samme gjelder tilgjengelighetskrav og hensynet til bevegelseshemmede.

Støy, vibrasjon og mulig forurensningsfare i grunnen skal ivaretas i saksbehandlingen.

Ved behandling av detaljplaner skal bestemmelser til planen sikre at alternative energikilder blir utredet for ny bebyggelse i planen.

For bebyggelse mot RV. Må støyavskjerming vurderes.

Vers. 06 - 01.02.03. (med justering etter k.st. vedtak 08.09.03) 1

Kommunedelplan for Svelvik sentrum
UTFYLLENDE BESTEMMELSER TIL AREALDELEN (Plankart) OG RETNINGSLINJER
Vedtatt av av kommunestyret 24.03.03.

GENERELT
Plankartet er utarbeidet i målestokk 1 : 2000

Følgende arealkategorier er benyttet:
- Byggeområder (Pbl. §20-4 1.ledd nr. 1)
- Landbruks- natur- og friluftsområde (§20-4 1. ledd nr. 2)
- Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4 1.ledd nr. 4)
- Områder før særskilt bruk eller vern – sjø (§20-4 1.ledd nr. 5)
- Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§20-4 1.ledd nr. 6)

1 BYGGEOMRÅDER

1.1 Plankrav
§20-4 2.ledd a

For byggeområdene S1, SN1 og N2 skal det før utbygging utarbeides reguleringsplan.
For områdene S2, N3, N4 og N6 er det krav om å utarbeide bebyggelsesplan.
Det faste planutvalg fastsetter omfang og plangrenser for de enkelte bebyggelsesplaner innenfor Kommunedelplanområdet. Planutvalget kan etter vurdering foreslå at det må utarbeides Reguleringsplan.

Byggegrenser / byggelinjer mot hovedveg må avklares i bebyggelsesplan / reg. plan for de enkelte del-områder angitt i planen.

Ved utarbeiding av bebyggelsesplan / reguleringsplan skal barn- og unges interesser ivaretas i prosessen slik at deres synspunkter blir synliggjort og ivaretatt.

Retningslinje:
I byggeområder med vist kai / brygge i plankartet må det utarbeides plan for bryggeprosjektet før utbygging.
Brygge- og kailøsninger må vurderes i et helhetlig bilde for hele strandstrekningen langs strømmen. Det bør Være variasjon i løsninger på de enkelte strekninger, og på enkelte steder (sandstrand / utløp av brann-ganger) bør "strandopplevelsen" tas vare på.
Ved vurdering av behovet for reguleringsplan må behovet for ekspropriasjon vurderes.

1.2 Utnytting, lokalisering og funksjonskrav
§20-4 2.ledd b og d

Bestemmelsene vedr. barn- og unges interesser angitt i kommuneplan skal legges til grunn mht. areal og funksjonskrav (k-pl. best. pkt. 1.3)

Lek- og oppholdsarealer innenfor de enkelte byggeområder er ikke vist i kommunedelplankartet. Disse skal innarbeides i detaljplanene i samsvar med disse bestemmelsenes krav til arealnorm angitt i 1. ledd.

Bebyggelsens utnyttelsesgrad (TU) og høyde
Boligbebyggelse:
Utnyttelsesgraden fastsettes gjennom bebyggelsesplan / reguleringsplan etter hvert som de utarbeides.
Gjeldende utnyttelsesgrad i bestående planer har gyldighet inntil ny foreligger (se også pkt. 4 om virkning av kommunedelplan)

Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde inntil 9 m. Høyden måles fra ferdig planert terreng (gjennomsnittlig terrengnivå).

utbygging. Likeså forholdet til fortetting.

N4 Konsekvensene ved utbygging må utredes før bygging.

N6 Ved detaljregulering skal kantsone / grøntsone mot bekk / elv ivaretas.

1.3 Rekkefølgebestemmelser
§20-4. ledd b

I områder avsatt til utbyggingsformål skal utbygging skje i den rekkefølge og innenfor de rammer som til enhver tid fastsettes i kommunens boligbyggeprogram.

Rabatter, gang og sykkelveger skal ferdigstilles samtidig med etablering av veganlegg.

Kaianlegg, brygger og småbåthavn (sjøfront) må planlegges, godkjennes og ferdigstilles parallelt med utbygging på land.

Før kaianlegg / småbåthavner og oppfyllinger opparbeides skal det sikres adkomst og bruksrettigheter. Småbåthavnene må ha parkerings- og grøntanlegg opparbeidet før området tas i bruk.

Generelt må alle utomhusanlegg, nærmiljøanlegg, områdelekeplasser, nærlekeplasser og grøntdrag være opparbeidet / ferdigstilt før brukstillatelse gis. Likeledes parkerings- og snuplasser.

Uterommene / gaterommene (offentlige og private) skal opparbeides i takt med utbyggingen.

"Vesthaken Fjordpark" skal være ferdigstilt som helt anlegg før det tas i bruk.
Endelige grenser for oppfylling av øyer i området N4 bestemmes i bebyggelsesplan etter at kulturvernmyndigheten har godkjent oppfylling av sjøbunn. Adkomst / parkering er en vesentlig forutsetning for planen og må ha nødvendig kapasitet.
Før utbygging må det foretas konsekvensanalyser som ivaretar alle forhold knyttet til et så vidt omfattende utbyggingsprosjekt.

2 LNF
§20-4 2. ledd c

Innenfor området mellom Skjæra og Rørvik, angitt i plankartet mellom sjøen og Fylkesvegen, tillates bygget mindre bygg med publikumsrettede funksjoner som bidrar til bruken av uteareralene. Omfanget av slik bebyggelse skal endelig fastlegges i detaljplan eller situasjonsplan.

Området kan utfylles i sjøen for å øke arealene, tilgjengeligheten og rekreasjonsverdien (fjordpark).

Før det gis byggetillatelse for utfylling av masser i sjøen langs veien i Øvre Svelvik må det foreligge tillatelse fra kulturvernmyndigheten.

3 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET
§20-4 2.ledd g

Storgaten, innenfor området definert som sentrum, utformes etter prinsippene for gatetun / miljøgate gjennom detaljplan / gatebruksplan som behandles av planutvalget.

Holdeplasser og avkjørselsregulering fastlegges gjennom reguleringsplan / bebyggelsesplan og i samarbeid med fylkes- og riksvegsmyndighetene.

Parkeringsarealer må tilrettelegges i takt med utbyggingen og gis en tiltalende utforming og opparbeiding.

Smaugene og branngangene som danner åpningene og passasjen på tvers ned mot sjøen (mellom

Ved detaljplanlegging skal byggelinje mot Knemsbekken vurderes innregulert i forhold til flomfare. Bebyggelse skal ikke noe sted ha lavere cotehøyde enn +2,0 m.

Utbyggingsavtaler forutsettes inngått før utbygging av sammenhengende bebyggelse.

Bebyggelsesplanens innhold skal vise / angi:
- Formål
- Vegsystem, kjøreveger / adkomst, gang- og sykkelveger
- Bygningers plassering, form, høyder, antall boenheter, takform, farge og materialvalg, innganger og forhold til tilliggende bebyggelse.
- Krav til andre estetiske forhold, herunder skilting, bymøblering og orden.
- Tilgjengelighet for alle kategorier i samsvar med kommuneplan
- Parkeringsanlegg, gjeste- og sykkelparkering
- Terrengbehandling med tilpassing til bygninger og parkeringsanlegg
- Opparbeiding av uterom, lekeplasser og parkanlegg. Det skilles mellom privat, felles og offentlig areal.

For behandling av bebyggelsesplan skal følgende materiale utarbeides:
- Plankart, mål 1:1000 / 1:500
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse med beskrivelse for bevaringsverdig bebyggelse og bygninger
- Plan, snitt, fasader og oppriss i forhold til nabobebyggelse / terreng
- Utomhusplan, mål 1/500
- Modell / perspektivskisser
- Redegjørelse for barn- og unges interesser mht. lek, opphold, skoleveg og trasé til fri- og friluftsområder
- Vurdering av alternativ energibruk for bebyggelsen
- Redegjørelse for variasjon i leilighetsstørrelse ved utbygging av boligprosjekt

For delområder gjelder:

Ø1 Verneverdighet / registrering / retningslinjer må vurderes på nytt for hele området, helst før videre utbygging og fortetting.

S1 Adkomstforhold fra riksveg 319 / Fergeveien må avklares, likeså kraftlinjen og muligheten for å få jordkabel. Ved utarbeiding av reguleringsplan må hensynet til forholdet mellom boligbebyggelse og kraftfelt vurderes.

S2 Samspillet med området S1 og S2 må vurderes helhetlig.

S3 Gangsonen utenfor boligbebyggelsen utformes slik at privat areal skilles fra offentlig på en god måte. Gangbryggen skal ikke tilretttelegges for småbåttrafikk.

S4-9 Verneverdighet / registrering / retningslinjer må vurderes på nytt for alle områdene, helst før videre utbygging og fortetting.
S8 utbygges etter egen reguleringsplan.

SN1 Grøntdraget gjennom området må vies spesiell oppmerksomhet ved detaljplanlegging.

N1 Mulighet for fortetting i området må vurderes særskilt før videre utbygging.

N2 Verneverdighet / registrering / retningslinjer må vurderes for hele området. Adkomster, veier / plasser og parkering må ferdigstilles parallelt med bebyggelsen. Sjøfronten med nye kaianlegg, småbåthavner og forbindelsen til Batteriøya må vies spesiell oppmerksomhet og utredes / ferdigstilles sammen med bebyggelsen.

N3 og
N5 Vegsystemet / kapasitet i forhold til friområder og "Vesthaken" Fjordpark må være utredet før videre

grøntsone og vannet) skal opprettholdes, beplantes og tydeliggjøres.
Tiltak som kan forhindre og forringe bruken tillates ikke.

Torg / plassdannelsene: Mellom Nærsenteret og Juve Næringspark, Åge Bryhns plass, Kirkeplassen / Brygga, "Skoleplassen" / Storgt. / Prestegt., Terian / Banken / Myhresgt. gis en utforming, behandling om materialbruk, som forsterker plassdannelsen og opplevelsen av prioritet for fotgjengere.

For Løkkegt. og Strømsgt. Syd for Adaxområdet, som representerer del av grøntdraget fra Snekkerbekken til Skoleområdet, skal trær og grøntvekster ha en fremtredende funksjon. Dette for å forsterke traséen som ferdselsområde for gående og syklende og som et gjennomgående grøntdrag parallelt med Storgt.

Innenfor området avsatt til gangsone i delområdet N3 tillates innretning / mindre bygg for bruken som småbåthavn. I området avsatt til parkering / småbåthavn (P/h) tillates vinteroppstilling av båter.

I området avsatt til havneformål, delområde S4, tilrettelegges ikke for parkering.
Innretning / bygg for havnens bruk tillates som nå.

Retningslinje:
Ved utarbeiding av detaljplaner skal hensynet til parkeringsbehov og at parkeringsarealene skal kunne gis parkeringsrestriksjoner ivaretas.

4 FORHOLDET TIL BESTÅENDE PLANER

§20-4 2. ledd h

Eksisterende stadfestede eller egengodkjente reguleringsplaner innenfor områdene:
Ø1 - S3 til S9 - SN1 - N1 - N2 - N3 - N5 - N6 skal fortsatt gjelde inntil ny reguleringsplan / bebyggelsesplan er vedtatt. Disse planene er oppført i egen liste.
Innenfor de gjeldende planenen må arealbruken avklares med utgangspunkt i kommunedelplanens avsatte arealkategorier / arealdisponering. Ved avvik mellom formålet i kommunedelplanen og gjeldende reguleringsplaner vil kommunedelplanens formål gjelde foran det aktuelle arealet. (Jfr. retningslinje nedenfor)

Utenfor gjeldende regulering gjelder kommuneplanens formålskategorier.

Retningslinje:
I området hvor det blir mange avvik mellom formålene i kommunedelplan og tidligere regulering søkes området / kvartalet tatt opp til ny regulering snarest.

For saksbehandling:
Lovens system er at kommunedelplan (sist vedtatt) setter reguleringsplanen til side der det er avvik mellom formålene. Bestemmelsen ovenfor forutsetter imidlertid at reguleringsplaner (navngitte) har virkning videre, og settes ikke til side av kommunedelplan annet enn ved konflikt mellom konkrete formål.

Kommunedelplanens system er slik at lek- og oppholdsarealer innenfor de enkelte byggeområder ikke blir Angitt i planen, men vil være i de bestående og mer detaljerte reguleringsplaner, og ha virkning.
Tilsvarende skal nye planer detaljreguleres med lek- og oppholdsarealer iht. normen i bestemmelsene i kommuneplan uten at de er vist i kommunedelplankartet.

Innenfor området til de gjeldene planer setter kommunedelplan best. pkt. 1.1 krav om ny regulering / endring i reguleringsplaner (plankrav) og krav til lek- og oppholdsareal i pkt. 1.2. Arealnormen er angitt i kommuneplan bestemmelsene pkt. 1.3
Bestemmelsene er inntatt i planhefte under: "Veiledning og krav for detaljplanlegging"

Friområder som har funksjon for større områder av bebyggelse eller bydeler er vist i plankartet og har Virkning i samsvar med plansystemet.

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

DRAMMEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 18.06.2025

Et godt sted å leve

Oppdatert i tråd med vedtak i kommunestyret 18.06.2025

Innhold

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

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

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

3 PLANKRAV

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

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

3.2 Krav til samlet områdereguleringsplan

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

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

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

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

DEL I GENERELLE BESTEMMELSER

1 PLANENS HENSIKT

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

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

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

2 FORHOLDET TIL VEDTATTE AREALPLANER

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

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

2.1.2 Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan.

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

2.2 Unntak

2.2.1 Kommunedelplan for Drammen sentrum:
Kommuneplanen overstyrer Kommunedelplan for Drammen sentrum for følgende bestemmelser:
- Høyder innenfor bestemmelsesområder i punkt 19.2 og 19.3
- Parkering jf. punkt 8.2
- Lek/uteoppholdsareal jf. punkt 12.4

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

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

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

c. Teknisk plan med blant annet løsning for gående og syklende skal være godkjent før det gis igangsettelsestillatelse.

d. Det gjennomføres tiltak for å minimere bilbruken, som for eksempel lav parkeringsdekning og tilrettelegging for bildeling.

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

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

Retningslinjer
Til punkt 4.2.4.
Fortetting og feltutbygging:

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

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

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

5 UTBYGGINGSAVTALER

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

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

6 SAMFUNNSSIKKERHET OG KLIMATILPASNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 REKKEFØLGEKRAV

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

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

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

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

4.1.3 Teknisk infrastruktur

a. Ved regulering skal det fastsettes rekkefølgekrav som sikrer nødvendig etablering av samferdselsanlegg, herunder trafikksikre løsninger for myke trafikanter, inkludert trygg skolevei.

b. Ved regulering må gang- og sykkelveier, kollektivtraseer samt gater og veier være sikret opparbeidet.

c. Ved regulering og ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal:
- tiltak som fører til belastning utover behandlingskapasiteten på renseanlegg ikke tillates igangsatt før tilstrekkelig rensekapasitet og rensekrav er sikret etablert.
- tiltak ikke tillates igangsatt før leveringssikkerheten for vannforsyning til utbyggingsområdene er ivaretatt.

4.2 Rekkefølgekrav til spesifikke områder

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

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

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

a. Det foreligger en helhetlig mobilitetsplan for strekningen Solumstrand – Rundtom. Mobilitetsplanen skal foreslå tiltak for gående, syklende og kollektivtrafikk.

b. Det stilles krav til gjennomføring av tiltak fra mobilitetsplanen før det gis tillatelse til utbygging. Tiltakene skal sikre en fullverdig sammenhengende, trafikksikker og attraktiv løsning for gående og

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8 VEI, TRANSPORT OG PARKERING

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

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

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

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

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

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

8.1.6 Ved regulering skal løsning for håndtering av snø sikres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

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

Retningslinjer
Følgende skal dokumenteres i en VA-rammeplan:

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

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

10 MILJØKVALITET, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.3.3 Klimagassberegninger skal utarbeides i reguleringsplaner ved:

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

10.4 Energi (pbl §11-9 nr. 3)

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

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

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

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

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

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

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

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

9 BYGGEGRENSER

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

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

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

9.2.1 Byggegrenser mot kommunal eller privat klassifiserte veier

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

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

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

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

9.3.2 Det gis unntak fra byggegrensen for følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer
Matjordplan skal dokumentere at:

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.11 Grønnstruktur (pbl 11-9, nr. 6)

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

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

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

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

10.5.2 Luftkvalitet

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

10.5.3 Støy

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

10.5.4 Rød støysone – forbudssone

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

10.5.5 Avvikssone for støy

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

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

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

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

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

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

DEL II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE- OG ANLEGGSFORMÅL

12.1 Stedsanalyse (pbl. § 11-9, nr. 6, 7 og 8)
12.1.1 Ved regulering av områder avsatt til byggeformål skal det utarbeides en stedsanalyse som skal være førende for plangrepet ved planinitiativ. Stedsanalysen skal omfatte fysiske forhold, herunder også kulturminner jf. punkt 11.1.1 og landskapsanalyse jf. punkt 10.9.3, samt relevante strukturelle og sosioøkonomiske forhold.

12.2 Byggeskikk og estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6)
12.2.1 Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialvalg. Bygninger og anlegg skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre nærmiljøet nye kvaliteter.
12.2.2 Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha organiseringsprinsipper, bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.
12.2.3 Tiltak skal utformes og plasseres bevisst i forhold til viktige siktlinjer og akser, betydningsfulle byggverk, kulturminner og landskapsformasjoner. Material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng skal ivaretas.
12.2.4 Byggetiltak skal ha en god tilpasning til områdekarakteren der denne er enhetlig og hente flertallet av formingsfaktorer fra nærområdet gjennom høyde, byggelinjer, skala, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, dominerende møneretning og materialbruk og fargesetting.
12.2.5 Påbygg og tilbygg til boliger skal tilpasses det eksisterende boligbygget.
12.2.6 Kunst i offentlige rom skal vurderes i tråd med retningslinjer for Drammen kommunes kunstordning vedtatt i Hovedutvalg for kultur, idrett, frivillighet og byliv 05.03.2024.

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

12.3 Boligvariasjon og bokvalitet (pbl. § 11-9, nr. 5 og 8)
12.3.1 Det skal vektlegges lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper, boligstørrelser samt tilrettelegging for ulike målgrupper. Ved regulering kan det etter nærmere vurderinger, basert på stedsanalyse jf. 12.1.1 og eksisterende kunnskapsgrunnlag, settes krav om boligtypesammensetting.
12.3.2 Ved regulering er minstestørrelse for boenheter 35m² BRA.
12.3.3 Ved regulering av større utbyggingsprosjekter skal utformingen av bygninger og anlegg skape plasser for sosial interaksjon og felleskap, både innvendig og utvendig.

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

10.12 Kyststi og turveg langs Drammenselva (pbl. § 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)
10.12.1 Kyststi langs Drammensfjorden og turveg langs Drammenselva er vist med linje på kommuneplanens arealplankart. Langs kyststien/turvegen tillates ikke tiltak eller innretninger som kan hindre allmenn ferdsel.
10.12.2 Tilretteleggingen av kyststi og turveg skal være skånsom med god balanse mellom natur og friluftsliv jf. punkt 10.6 naturmangfold.

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

10.13 Brygger (pbl. § 11-9, nr. 5)
10.13.1 Oppføring av nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/ fellesbrygger tillates ikke med mindre dette følger av vedtatt reguleringsplan.

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

10.14 Sandstrender (pbl. § 11-9, nr. 5)
10.14.1 Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, hverken på land eller i sjø.
10.14.2 For allerede etablerte sandstrender på offentlige friområder tillates det ordinær drift med etterfylling av stedegen sand.

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

11 KULTURMILJØER OG KULTURMINNER

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)
11.1.1 Kulturminner, -miljø og -landskap skal tas vare på i steds- og byutviklingen. Målet for vern er å bevare det verneverdige både som autentisk objekt og som formuttrykk og å videreføre byggeskikk og arkitektur samt å ta vare på kulturmiljøets særpreg og karakter. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større byggeprosjekter som berører kulturminneverdier skal det utarbeides en kulturminneutredning av fagkyndig. Alle kulturminner og kulturmiljøer er avmerket i temakart for kulturminner datert 23.01.2025.
11.1.2 Kulturminner avmerket i temakart for kulturminner datert 23.01.2025 skal søkes bevart og tillates ikke revet uten en helhetlig vurdering i en reguleringsplan.
11.1.3 Før tillatelse til tiltak for kulturminner merket med grønn stiplet linje i temakart for kulturminner datert 23.01.2025 kreves en kulturminneutredning.
11.1.4 Nye tiltak skal ikke forringe kulturmiljøets kulturminneverdier særpreg, stedsidentitet, gateløp og kvartal- og tomtestruktur. Endringer av eksisterende bygninger og oppføring av ny arkitektur skal integreres i kulturmiljøet med tilpasning til omkringliggende kulturminner i høyde, volum, størrelse, utforming og material- og fargebruk.
11.1.5 Før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak på bygg eldre enn 1950 innenfor planavgrensningen til kommunedelplan for Drammen sentrum, skal det foreligge en oppdatert kulturminneutredning på objektnivå. Totalskadede kulturminner (forfall/skade) innenfor planavgrensningen skal gjenoppbygges som kopi innenfor det taptes kulturminnets volum, høyde og takform.

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

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

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

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

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

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

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

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

12.4.1 Fellesbestemmelser til uteoppholds- og leke-/ aktivitetsareal:

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

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

12.4.2 Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

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

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

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

12.4.4 Leke- og aktivitetsareal

a. Ved etablering av, eller bruksendring til flere enn 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt) skal det opparbeides leke- og aktivitetsareal med minimum 30m^2 pr boenhet. Etablering av én korsdelt firemannsbolig i tråd med punkt 3.3.1-e er unntatt dette kravet.
b. Leke og aktivitetsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
   - Alle lekearealer skal utrustes slik at de innbyr til opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek på tvers av alle aldersgrupper (0-100 år) utendørs. Lekearealene skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, og gi mulighet for variert aktivitet både sommer som vinter.
   - Lekeareal skal ikke plasseres i umiddelbar nærhet til veiareal med motorferdsel eller andre fareområder, men skal hvis mulig ligge i tilknytning til annet grøntareal for å sikre sammenhengende grønnstruktur/parkanlegg. I boligområder bør barn og voksne kunne nå kvartalslekeplassen via gangveier, uten å krysse trafikkerte veier, private hager, gjerder eller andre barrierer.
   - Rene kjøre- eller ferdselsveier kan ikke medregnes som leke- og aktivitetsarealer.
   - Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt
c. Kvantitative krav og utformingskrav til leke- og aktivitetsareal framgår av tabellen under. Kravet utløses når minimumsarealet basert på antall boenheter er nådd:

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

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

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

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

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

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

12.10 Byggegrunn (pbl.§ 11-9, nr 4)

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

13 BESTEMMELSER TIL BOLIGBEBYGGELSE

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

13.1.1 Boligtyper

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

13.1.2 Opprettelse av ny grunneiendom

Retningslinjer
I boligområder skal tomter ha minimum nettoareal på 600 m² for enebolig. Deretter økes krav til tomtestørrelse med minimum 300 m² pr hovedboenhet.
Ved opprettelse av ny grunneiendom i eksisterende boligområder, felt B2, skal minimum tomtestørrelse for enebolig være 1,5 daa av hensyn til landskapskarakteren.

13.1.3 Byggehøyder

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

13.1.4 Utnytting

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

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

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

12.6 Folkehelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

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

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

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

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

Retningslinjer
Bestemmelsene bør forstås strengere innenfor sentrumsformål og i hensynssoner for kulturmiljø H570_1 og på og ved kulturminner, enn utenfor disse områdene.
Skiltplanen skal omfatte både eksisterende og nye skilt og må vise plassering, utførelse, materialvalg, belysning og størrelse for skilt og reklame på bygningen. Det skal vurderes behov for skiltplan for følgende:

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

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

14.1.2 Fritidsbebyggelse i området mellom byggegrense mot sjø og 100 metersbeltet

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

14.1.3 Fritidsbebyggelse i området utenfor 100 metersbeltet

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

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

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

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

14.2.2 Utforming

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

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

14.2.3 Steinberg sentrum

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

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

14.3.1 Felt ABA1 Homannsbergbukta/Bokerøya

Innenfor området tillates snødeponi

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

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

14.4.2 Overflateutforming, grønnstruktur/vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes.

14.4.3 Felt NÆ2 (Eikhaugen)

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

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

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

13.1.5 Utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

13.3.2 Felt B4 (Fjell)

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

14 BESTEMMELSER TIL ANDRE BYGGEOMRÅDER

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

14.1.1 Fellesbestemmelser til fritidsbebyggelse:

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

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

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

16 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

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

16.1.1 I områder avsatt til LNF gjelder følgende:

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

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

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

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

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

Retningslinjer
Oppbygging etter brann bør skje i nærhet i tid.

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

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

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

17 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

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

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

14.4.4 Felt NÆ1 (Nordbykollen)

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

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

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

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

14.5.2 Utforming

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

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

14.5.3 Felt KBA2 (Bragernes sentrum vest)

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

14.5.4 Felt KBA3 (Nybyen langs Konnerudgata)

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

15 GRØNNSTRUKTUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17.2 Småbåthavn (SH) (pbl. § 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)
17.2.1 Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.
17.2.2 Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.
17.2.3 I småbåthavnene på Muusøya (116/1842 og 116/419), Tangen (gbnr 112/261) og Sota (gbnr 112/257) kan oppføres bygninger og anlegg for drift av småbåthavn. Småbåthavnene skal ha allmenn fri ferdsel.

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

17.3 Friluftsområde i sjø (FV) (pbl. § 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)
17.3.1 Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

DEL III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER

18 HENSYNSSONER

18.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a)
18.1.1 Innenfor sikringssonen for drikkevannskilder, H110 tillates ikke aktivitet eller tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, skal det dokumenteres at tiltaket ikke utgjør fare for forurensning av drikkevannskilden.
18.1.2 Vannverkseier og Mattilsynet skal uttale seg til saken før tillatelse kan gis.

18.1.3 Hensynssone drikkevannskilder 110_1 Glitre og Røysjø (pbl. § 11-8, bokstav a)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til båndlagte områder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18.7.1 Innenfor hensynssonen er det fare for flom.

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

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

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

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

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

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

18.9 Hensynssone H320_3 overvannshåndtering (pbl. § 11-8 bokstav a)

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

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

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

18.10 Hensynssone H320_4 områder utsatt for erosjon, (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.10.1 Innenfor hensynssonen er det fare for erosjon.

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

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

18.11.1 Innenfor faresonen er det fare for stormflo.

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

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

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

18.12.1 Solumstrand, H350_1 og Tørkopp H350_2

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

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

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

Aktsomhetskart

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

Bekkefar og bekkedrag

Bekker uten årssikker vannføring, som kan tørke ut i perioder.

Bekkefar leder vann i nedbørsperioder.

Blågrønn faktor

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

Blågrønn infrastruktur

Blågrønn infrastruktur er et nettverk av eksisterende og nye etablerte naturlige og semi-naturlige områder med deres komponenter og funksjoner i rurale og urbane omgivelser.

Omfatter eks. følgende: Grønnstruktur, vann, bekker, overvann/vannveier, uteoppholdsareal, lekeplasser, parker, torg/møteplasser, tursti/turveg (ikke uttømmende).

Det er viktig å fremme stedegent biologisk mangfold i den blågrønne infrastrukturen.

Byggeformål

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

DOK-data

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

19 BESTEMMELSESOMRÅDER

19.1 Bestemmelsesområde avviksone støy #1 (pbl 11-9)
Innenfor området gjelder bestemmelser i punkt 10.5.5

19.2 Bestemmelsesområde mulighetsstudie Strømsø, #2 (pbl. § 11-9)
Før regulering og tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 skal det utarbeides en mulighetsstudie for byggehøyder, gatebruk og bygningsvern hvor områdets innvirkning på det øvrige bybildet fremgår. Mulighetsstudiet skal redegjøre for ulike alternativer og behandles politisk.

19.3 Bestemmelsesområde for høyhus, #3 (pbl. § 11-9)
19.3.1 Gjennom planprosess for områdene kan byggehøyder opp mot 32–37 m vurderes for enkeltbygg. I tillegg åpnes det for å vurdere totalt inntil 1 til 2 høyhus over 37 m.
19.3.2 Ved regulering av tiltak innenfor bestemmelsesområdet skal «Veileder til byform og byggehøyder» være førende for planarbeidet.

19.4 Bestemmelsesområde Konnerudkvote, #4 (pbl. § 11-9)
Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke utbygd mer enn 20 boenheter per år før vegadkomst til Konnerud er etablert jf. punkt 4.2.4

19.5 Bestemmelsesområde Hagbart Kyllandsvei, #5 (pbl. § 11-9)
Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke etablering av nye boenheter før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. punkt 4.2.5

19.6 Bestemmelsesområde for massedeponi Årbogen, #6 (pbl. § 11-9)
Innenfor området tillates massedeponi. Det er krav om reguleringsplan før massedeponi kan tillates. Det tillates kun oppfylling av rene, ikke-forurensede masser. Det tillates ikke utfylling utover uttaksområdet. Det skal foreligge en plan for hvordan massedeponiet skal beplantes og tilbakeføres til LNF.

19.7 Bestemmelsesområde Bybåndet #7 (pbl. § 11-9)
Innenfor området gjelder bestemmelser i punkt 12.4.2.b

19.8 Bestemmelsesområde Forhold som skal avklares og belyses #8 (pbl 11-9)
Fremtidig kryss på E134 ved Ryghkollen unntas midlertidig rettsvirkning inntil innsigelse fra Statens Vegvesen er løst i mekling eller ved endelig avgjørelse i departementet, jf. plan- og bygningsloven § 11-16 første ledd.

RETNINGSLINJER og VEILEDNING: DEFINISJONER

DEFINISJONER

ABC-prinsippet

ABC prinsippet for arbeidsplasslokalisering er et prinsipp for fysisk planlegging der en etablerer «rett virksomhet på rett sted». Optimal lokalisering av virksomheter bestemmes på bakgrunn av områders tilgjengelighetsprofil og virksomheters mobilitetsprofil.

Målsetningen med metoden er å minimere det samlede transportbehovet, sikre gode by- og tettstedsmiljøer samtidig som det legges til rette for et konkurransedyktig næringsliv.

A-områder *er områder som har svært god tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som bør lokaliseres i slike områder er kontorbedrifter med mange ansatte og/eller besøkende, besøksintensive virksomheter og tjenester som detaljhandel og dagligvare.*

B-områder *er områder som har høy til middels høy intensitet av beøkende og ansatte. Området har god tilgjengelighet med offentlig transport på lokalt nivå. Dette kan være områder for arealkrevende handel som møbler, hvitevarer og brunevarer inkludert hypermarkeder.*

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

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

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

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

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

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

Familievennlige boliger
En familiebolig er en barnevennlig bolig. En familievennlig bolig har gjerne for eksempel flere soverom, plass til stellebord på badet, eget vaskerom eller 2 bad, enkel atkomst til uteareal og en trygg parkering av barnevogn ved inngangen. Det kan være både småhus, townhouse, og større leilighetskompleks. *Nabolaget er viktig for en familievennlig bolig. For familier er det blant annet viktig med nærhet til skole og barnehage, trygg skolevei og arealer som egner seg for lek og opphold til ulike årstider for alle aldersgrupper.*

Friluftsliv - tilrettelegging
Flere steder i planbestemmelsene nevnes tilrettelegging for friluftsliv. I denne planen legges til grunn enkel tilrettelegging for allment friluftsliv. De enkle tiltakene må bedre tilgjengeligheten og styrke befolkningens mulighet for fri ferdsel til fots og på ski. *Tiltak er eksempelvis:* • *Oppgradering/vedlikehold av eksisterende traseer/traktorveier* • *Arealer til utfartsparkering ved offentlig vei* • *Det tillates kun bruk av stedegne masser, evt noe tilførsel av knuste, rene masser for bærelag/toppdekke* • *Rask og naturlig revegetering er en forutsetning* *Det tillates ikke tiltak som endrer naturopplevelsen og/eller har negative konsekvenser for natur og miljø*

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

Innvendig fellesareal
Innvendige fellesarealer er innendørs arealer flere boenheter deler. Fellesarealer kan for eksempel være rom for trapper og heiser, vaskerom, areal til parkering av barnevogn, gjesterom, lekerom for barn og et større felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter. *Det vises til Temahefte «Sosiale boformer – boliger med deling og nabofelleskap» (Oslo kommune, plan- og bygningsetaten, 2021).*

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

Opparbeidet og sikret opparbeidet
Med opparbeidet menes i kommuneplanen at kravet er gjennomført i samsvar med reguleringsplan og kommunens krav for øvrig. Med sikret opparbeidet menes i kommuneplanen at de nødvendige tekniske, juridiske og økonomiske forutsetningene for gjennomføring av kravet foreligger. Dette innebærer at tekniske planer skal være godkjent, eiendomsforhold, tinglyste rettigheter etc. skal være avklart og nødvendig finansiering skal være på plass.

Organiseringsprinsipper
I områder med ensartet bebyggelse skal nye tiltak utformes slik at de opprettholder områdets karakter og kvaliteter. *I områder med variert (sammensatt) bebyggelse skal nye tiltak tilrettelegge for nyskapende strukturer som binder sammen området. Landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av nye eiendommer.* *I områder som omfattes av sentrumsplaner skal bebyggelsen fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende by- og landskapsbilde. Der ny bebyggelse integreres i ensartede gateløp og fasaderekker skal fasaden utformes slik at gatas preg med horisontale og vertikale linjer følges.*

Rom til støyfølsomt bruksformål
Soverom, stue, undervisningsrom på skoler, oppholdsrom i barnehager, fellesstue og beboerrom i helsebygg.

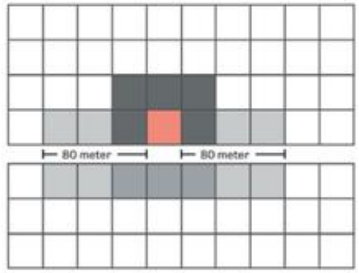
Småhus
Småhus er fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor høydene jf. punkt 13.1.1 Byggehøyder, og med maksimalt tre boenheter. *Boligtyper som faller inn under begrepet småhus:* • *Enebolig: Frittliggende bygning med én hovedboenhet* • *Tomannsbolig: Frittliggende bygning med to hovedboenheter. En tomannsbolig kan være horisontalt delt, vertikalt delt eller kjedet bolig* • *Flermannsbolig: Bygning med tre eller fire boenheter. Bygningen kan ha en felles inngang for alle boenhetene. En korsdelt firemannsbolig er det eneste unntaket med flere enn tre boenheter som kan regnes som småhus.* • *Rekkehus: Tre eller flere boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang. Den enkelte boenheten betegnes som rekkehusbolig, rekkehusleilighet eller bolig/leilighet i rekkehus.* • *Kjedehus og atriumhus: Kjedet bolig betegner en bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er knyttet sammen med mellombygg, som ikke inneholder rom for varig opphold. Den enkelte boligen bør betegnes som kjedehusbolig eller bolig i kjedehus. Atriumhus er sammenbygde enetasjes boenheter i vinkelform. De tilstøtende vindusfrie ytterveggene på nabohusene og/eller levegger og beplantning, danner skjermet uteareal/hage for hver boenhet.* • *Terrassehus: Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.* *Kommunen vurderer om prosjektet har småhuskarakter. Kriteriene for denne vurderingen er definisjonene av hver enkelt boligtype og bebyggelsens høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, materialbruk og antallet boenheter i bygningene. I tillegg vil også nye tiltak*

Hovedforskjellen fra et vanlig parkeringshus er at et mobilitetshus inneholder ulike transportformer, er tilpasset lokale behov, med formål om å fremme mer miljøvennlig- og bærekraftig transport enn et konvensjonelt parkeringshus (sykkelparkering, sykkelelingsordninger, bildelingsordninger osv).

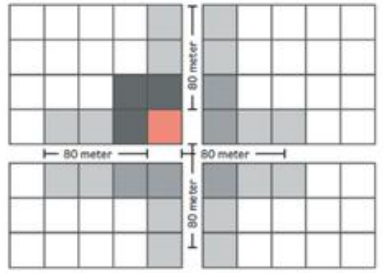
Det bør planlegges for mobilitetspunkt i og nær byer, tettsteder, større sentra og nærsentra (vedtatt senterstruktur) i kommunen. Mobilitetspunkt kan også etableres i nabolag. Det vil si steder der mange passerer i et boligområde som for eksempel eksisterende nærbutikker, kollektivholdeplasser, skoler, idrettsområder, miljøstasjoner osv. Et mobilitetspunkt kan kombinere areal til deleløsninger som sykkel- og bildeleordning, ladepunkter, pakkeautomat mv. Det bør tilstrebes at mobilitetspunktene ligger i gangavstand fra flest mulig boliger, samt ligger nær gang- og sykkeltraseer og bussholdeplass.

Målpunkt
Målpunkter er de viktigste stedene folk oppholder seg på eller oppsøker i hverdagen, for eksempel bolig, skole, arbeid, barnehage, butikker, offentlige og private virksomheter og attraksjoner.

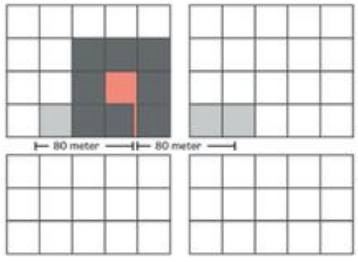
Nærområde
Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur a-c under. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



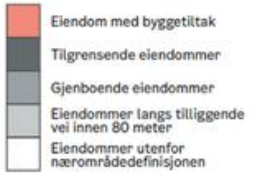
Figur A: Nærområde der tiltaket ligger langs vei/gate



Figur B: Nærområde der tiltaket ligger i vei-/gatekryss



Figur C: Nærområde der tiltaket ligger bak bebyggelse langs vei/gate



Tegnforklaring

Vassdrag
Vassdrag regnes som alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand, herunder elv, bekk, dam, innsjø/tjern. *Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden, regnes det i sin helhet som vassdrag.* *Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring (tørre bekker) dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.*

Verdifulle trær
Med verdifullt tre menes i denne planen et tre som: *Bemerker seg i art, karakter og størrelse (mer enn 90 cm stammeomkrets målt 1 meter over bakken).* *Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt 1 meter over bakken.* *Eksponerer seg og er verdifullt i det landskapet det står i.* *Et tre som er sykt, skadet eller er til fare for omgivelsene omfattes ikke av definisjonen med unntak av hule eiker eller andre trær som er vernet etter annet lovverk.*

Verdifull vegetasjon
Verdifull vegetasjon er vegetasjon som er registrert som naturtyper i dok datasett for naturtyper.

vurderes opp mot eksisterende bebyggelses boligstørrelse, arkitektonisk utforming, tomtestørrelse, tomtens topografi og nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

Innenfor felt B1 er det tillat å etablere korsdelte firemannsboliger som i utforming ha småhuskarakter og kan passe inn i tette urbane småhusområder.

Med korsdelt firemannsbolig menes bygning med én felles inngang til to enheter i første etasje og to enheter i andre etasje.

Stedsanalyse
Stedsanalysen skal redegjøre for stedets viktige både fysiske, strukturelle og sosio-økonomiske forhold: • *arealbruk* • *landskapsanalyse* • *landskapsformasjoner* • *naturelementer* • *dyreliv* • *grønnstruktur* • *lekearealer og andre tilbud for barn og unge,* • *historie, kulturminneverdier/kulturlandskap,* • *handel, service, næringsliv (bransjer og aktører),* • *skoler, barnehager, velferdsinstitusjoner, kulturvirksomheter og arenaer* • *eiendomsstruktur, bebyggelsesstruktur/arkitektur, boligtyper, transportstruktur og ferdselsmønstre for ulike trafikkgrupper,* • *adkomst* • *tilgang til vann og avløp* • *befolknings- og husholdningssammensetning, levekår*

Større utbyggingsprosjekter
Med større utbyggingsprosjekt menes bygg over 1000 m² BRA og boligprosjekt med flere enn 15 boenheter.

Støyfølsom bebyggelse
Boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler (barneskole, ungdomsskole, videregående skole) og barnehager.

Townhouse
Nyere (enfamilie)hus i sentralt bystrøk, med to eller tre etasjer, oftest i rekke eller kjede og med noen av kjennetegnene ved småhusbebyggelse i byens periferi (f.eks. selveie, bakkekontakt, egen forhage og inngang)

Transportutredning
Transportutredningen skal belyse hvordan generert trafikk fra planområdet påvirker alle deler av veinettet både under anleggsfasen (eks en trafikksikkerhetsplan) og ved ferdig utbygging. For bedrifter skal både arbeidsreiser, tjenestereiser, besøksreiser og varetransport inngå. For nye skole-, idretts- og kulturformål skal både normaltransport og «arrangements-transport» kartlegges. Videre skal dagens transporttilbud, inkludert parkeringsplasser, kollektivtilbud og anlegg for syklister beskrives. Transportutredningen legges til grunn for en mobilitetsplan som beskriver tiltak for å motvirke veksten i personbiltrafikk.

ny bolig med tre enheter. Det anses derfor som en feil og bokstav g innarbeides i bestemmelsen for å rette opp denne feilen.	Innenfor felt B1 tillates 4 boenheter ved etablering av korsdelt firemannsbolig med småhuskarakter. · samlet BRA ikke overstiger 500 m2 · samlet tomteareal ikke overstiger 1800 m2		
Ved en inkurie er det lagt til at deling av eiendommer ikke er tillat innenfor bestemmelsesområdet Hagbart Kyllandsvei. Dette ble ved en feil endret etter offentlig ettersyn, og denne delen tas derfor ut av bestemmelsen.	Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke ~~deling av eiendommer eller~~ etablering av nye boenheter før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. punkt 4.2.5	19.5 Bestemmelsesområde Hagbart Kyllandsvei, #5 (pbl. § 11-9)	05.12.2025
Rette opp feil i henvisningen til annen bestemmelse. Ved en feil er det lagt inn punkt d. i bestemmelse 3.3.1 som omhandler drift og vedlikehold av jernbaneanlegg. Ettersom bestemmelsen om lek- og aktivitetsareal er knyttet til boligformål skulle det henvises til punkt 3.3.1 e. som blant annet omtaler korsdelt firemannsbolig.	Ved etablering av, eller bruksendring til flere enn 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt) skal det opparbeides leke- og aktivitetsareal med minimum 30m2 pr boenhet. Etablering av én korsdelt firemannsbolig i tråd med punkt 3.3.1 ~~d~~ -e er unntatt dette kravet.	12.4.4 a. Leke- og aktivitetsareal	11.02.2026

REVISJONER

Oversikt over administrative endringer av inkurier og feil:

Bakgrunn for endring	*Endret tekst i bestemmelsene (ny tekst er markert med rød skrift)*	*Bestemmelsen det gjelder*	*Dato revisjon*
Ved en inkurie er det kommet med en ekstra setning i bestemmelsen knyttet til faresone kartlagt kvikkleire. NVE bekrefter i brev datert 27.08.2025 at setningen om at «alle tiltak skal godkjennes av NVE» bør tas ut. Bakgrunnen for dette er at NVE har ingen rolle i å godkjenne tiltak, det er kommunen som har myndighet etter plan- og bygningsloven.	Ved regulering og søknad om tiltak innenfor faresonen skal det redegjøres for og foretas nødvendig sikringstiltak. ~~Alle tiltak må godkjennes av NVE~~	18.4.1 Faresone kartlagt kvikkleire, H310_1 (pbl § 11-8 bokstav a)	21.08.2025
Rette opp inkurie med ufullstendig navn på arealformålet i plankartet som skal være blågrønnstruktur	Arealformål blågrønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF) i kommuneplanens arealplankart overstyrer annet arealformål i reguleringsplaners arealplankart.	2.3.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. §1-5)	12.09.2025
Rette opp inkurie i henvisning til feil bestemmelse (henvisning til bestemmelse om VA-rammeplan)	Der VA-rammeplan ikke er avklart ved regulering (eldre reguleringsplaner), eller der slik plan ikke er i tråd med punkt ~~6.~~ 7.1.1, skal VA – rammeplan legges ved søknad om tiltak etter pbl . § 20.1	7.1.2 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl §11-9, nr. 3)	12.09.2025
Endret teksten «T1442/2021» som ved en inkurie sto markert i rødt til svart skrift	Ved regulering skal støyfaglig utredning dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til T1442/2021.	10.5.3 a. Støy	12.09.2025
Tydeliggjøring av hva som regnes som «vannløp uten årssikker vannføring» ved å klargjøre at dette er tørre bekker.	Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring (tørre bekker) dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.	Definisjonen av vassdrag i kapittelet «Retningslinjer og veiledning: definisjoner»	01.10.2025
Rette opp feil henvisningen til dato for vedtak av veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker. Veilederen ble vedtatt i formannskapet den 26.11.2024.	Ved regulering skal Drammen kommunes klimastrategi dato 10.05.2023 samt veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker vedtatt dato 26.11.2024 ~~10.12.2024~~ legges til grunn.	10.3.1 Energi og klima	05.12.2025
Ved en inkurie er oppdeling eller sammenføyning av boenheter (tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav g) ikke omfattet av unntaksbestemmelsen for plankrav. Med dette stilles det krav om reguleringsplan ved oppdeling eller sammenføyning av boenheter, samtidig som det eksempelvis åpnes for oppføring av	Tiltaket er omfattet av pbl § 20-1 bokstav a, d og g, forutsatt at tiltaket ligger i areal avsatt til boligformål og: · eiendommen ikke overstiger 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt).	3.3.1 e. Unntak fra krav om reguleringsplan	05.12.2025

REG. PLAN NR. 12.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GRUNDEN I SVELVIK KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen i målestokk 1:1.000.

Området er regulert til:

1. Byggeområder.
2. Trafikkområder.
3. Friområder.
4. Spesialområder (friluftsområde).

§ 2

BYGGEOMRÅDER

1. Områder for boliger:

a) Innen byggeområdet for boliger kan oppføres bolighus inntil 1½ etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Nye boliger skal i prinsippet plasseres som vist på planen med møne i husets lengderetning. Hvor planen ikke angir byggegrense/linje fastsetter bygningsrådet byggets plassering.

c) Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,25 for hver enkelt tomt. Hvor den øvrige omkringliggende bebyggelse tilsier det, kan bygningsrådet tillate en utnyttelsesgrad inntil 0,40 for utfyllende bebyggelse.

d) Garasje skal fortrinnsivs bygges sammen med bolighuset. For hver leilighet skal det avsettes plass for garasje/carport, samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Anleggsmaskiner og lastebiler tillates ikke oppstilt på tomtene eller plassert i området. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller tillate frittliggende garasjer som tilpasses boligene med hensyn til materialvalg, form og farge. Enkeltgarasjer og garasjeanlegg skal anmeldes sammen med tilhørende boliger selv om den/de skal bygges senere.

e) Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet som også kan fastsette en annen takform under hensyntagende til den øvrige bebyggelse.

2. Område for industri

a) Industribygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate innredet bolig som har direkte tilknytning til virksomheten. Bebyggelsens art og utforming skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

b) Ingen industri må være støyende eller særlig forurensende.

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for ferdselen.

c) Bedriften skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for eiendommens bruk.

d) All form for lagring på den ubebygde del av tomta skal godkjennes av bygningsrådet og vises i planen for tomta.

e) Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,60.

f) Det er ikke tillatt å lagre eller bygge utenfor byggegrensen. Området mellom eiendomsgrense og byggegrense må gis en tiltalende behandling.

§ 3

TRAFIKKOMRÅDER

1. Innenfor frisiktsoner må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

2. På rene gangveger er kjøring med motorkjøretøyer ikke tillatt med unntak av det som blir bestemt ved skilting.

3. De veger som i planen er forutsatt envegskjørt må skiltes.

4. De viste veger skal bygges etter de høyder og tverrprofiler som kommunen, fylke eller stat stadfester.

5. For kommunale veger, riks- og fylkesveger fastsettes gjerders plassering av den enkelte vegmyndighet. Nødvendig areal til skjæringer, fyllinger, grøfter o.l. kan erverves i tillegg til det areal som er regulert til trafikkformål på planen.

§ 4

FRIOMRÅDER

1. I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdets bruk.

2. I område regulert til friområde (småbåthavn) kan det oppføres nødvendige brygger, kai for sagtomt, foreningshus, kran o.l. for havnas drift. Parkering av biler tillates på nærmere angitte plasser. Lagring av båter i vinterhalvåret tillates etter bygningsrådets nærmere bestemmelser. Det skal avsettes et vernebelte mot boligbebyggelsen i nødvendig dybde etter bygningsrådets nærmere bestemmelser. Dette området skal gis en parkmessig behandling.

§ 5

FELLESBESTEMMELSER

1. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bebyggelsen innenfor samme område får en harmonisk utforming med hensyn til takvinkel og materialer. Farger skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningenes gesims og sokkelhøyde skal godkjennes av bygningsrådet.

2. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet situasjonsplan/bebyggelsesplan for hele tomta før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

3. Avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning, skjermvegger m.v. skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

4. Ikke bebygde arealer må gis en tiltalende utforming og behandling. Arealene må holdes ryddige og pene.

5. Eksisterende trær og vegetasjon av verdi må søkes bevart. Tomter må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn er til sjenanse for nabo eller offentlig ferdsel. Trær må videre holdes i slik høyde at de ikke sjenerer for nabotomter.

6. Tørkestativ, søppeldunker, avfall o.l. skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er minst mulig til ulempe for omgivelsene.

7. Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og vedtektene for Svelvik kommune.

Fylkesmannen i Vestfold,
Tønsberg, den 2.8.1978

Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen

Drammen kommune	Kommunedelplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 113	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Elvestadveien 2 3060 SVELVIK			
	Annen info:	Kommunedelplan Svelvik sentrum			



Tegnforklaring

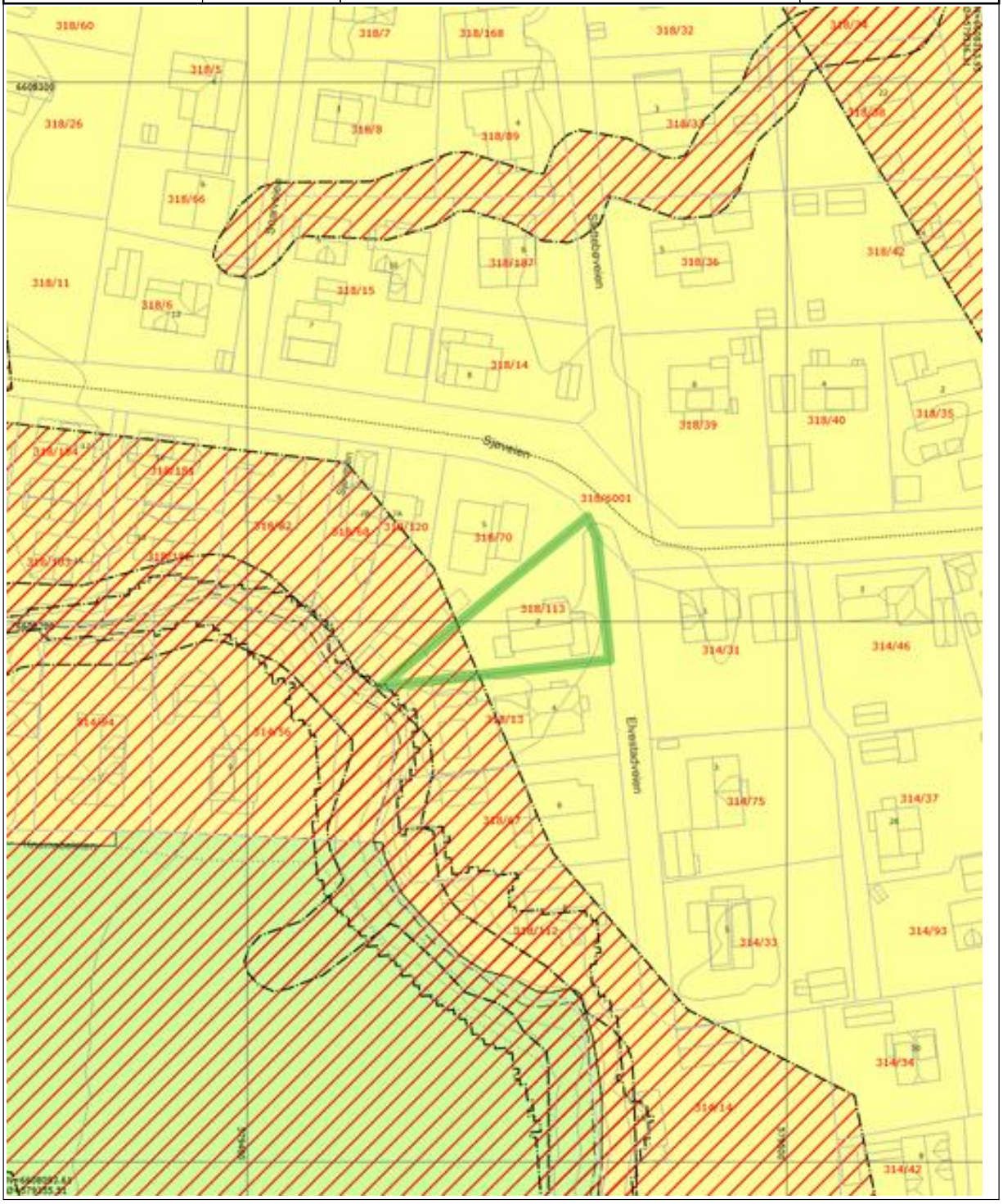
Matrikkelnummer	Matrikkelnummer..	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Traktorveg midtlinje	Udefinert bygning	Bygning
Høydekurve	Forsenkningskurve	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Eiendomsteig	Plangrense	

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 113	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elvestadveien 2 3060 SVELVIK			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

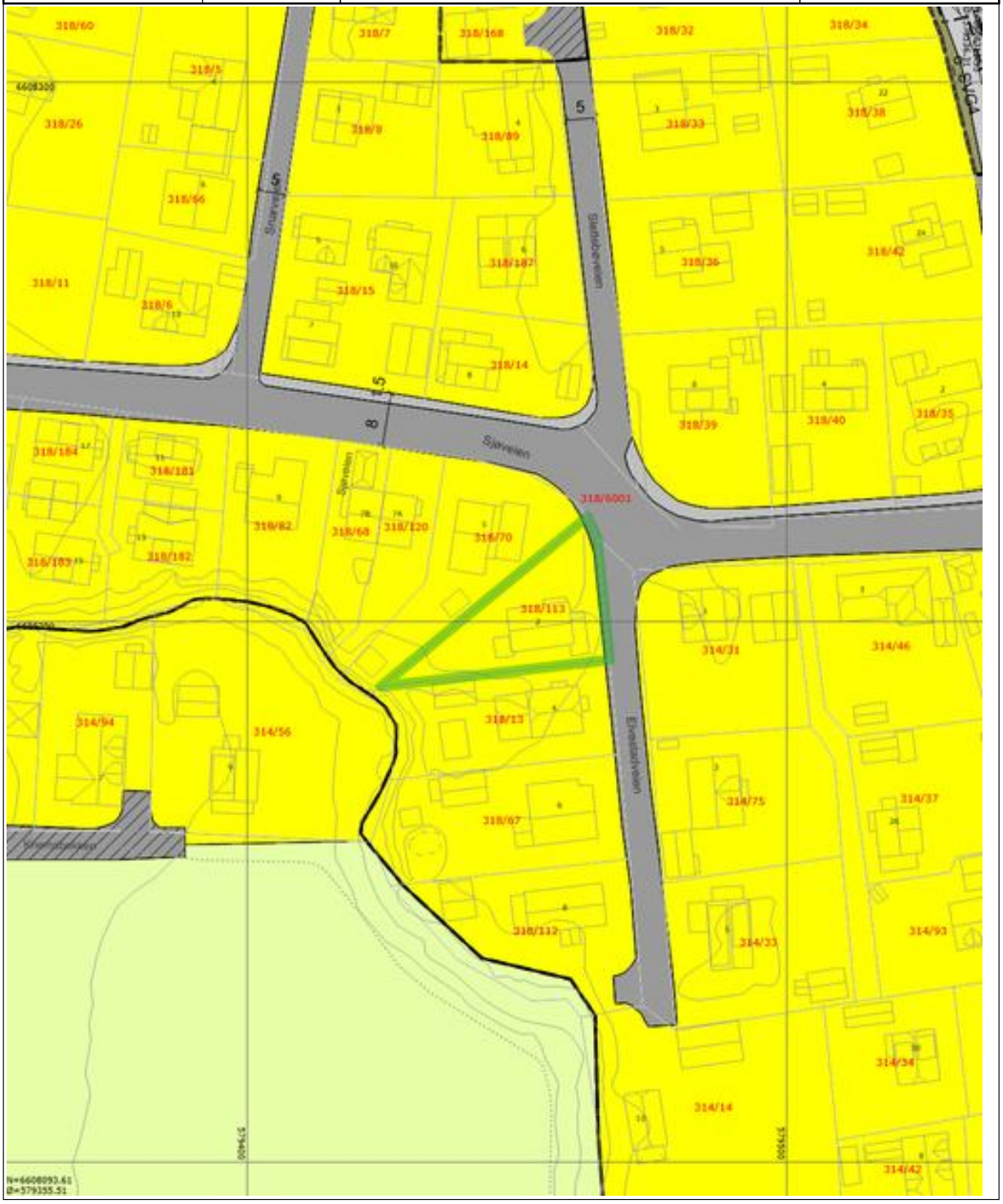
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

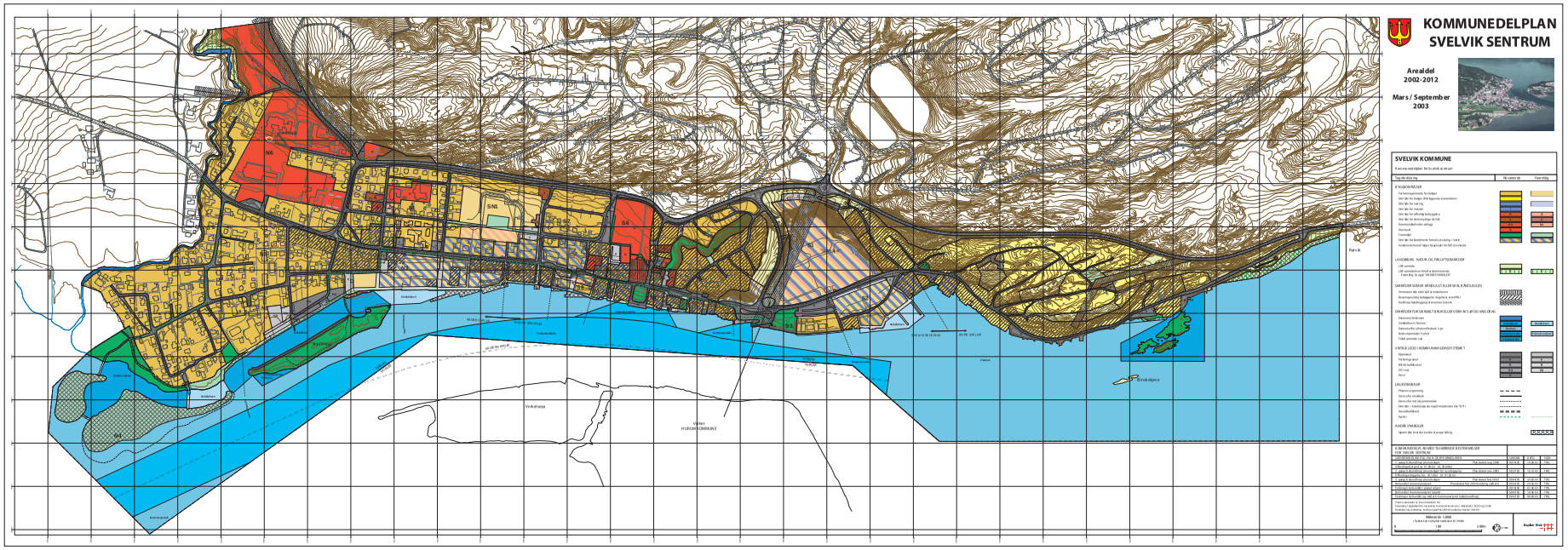
Matrikkelnummer	Matrikkelnummer..	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Traktorveg midtlinje	Udefinert bygning	Bygning
Høydekurve	Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	Midtlinje vassdrag	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for faresoner	Ras- og skredfare
Flomfare	Boligbebyggelse - Nåværende	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 113	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Elvestadveien 2 3060 SVELVIK			
	Annen info:	Grunden			



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Matrikkelnummer..	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Traktorveg midtlinje	Udefinert bygning	Bygning
Høydekurve	Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	RpFareGrense	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	Regulert senterlinje
Måle- og avstandslinje	Boligområde	Jord- og skogbruk
Kjøreveg	Gangveg	Felles avkjørsel
Flomfare	Frisikt	Kjøreveg
Annen veggrunn, grøntareal		


KOMMUNEDELPLAN
SVELVIK SENTRUM
Arealdel
2002-2012
Mars / September
2003
SVELVIK KOMMUNE

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**318**	**113**	**0**	**0**	Elvestadveien 2, 3060 SVELVIK

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommunedelplan - Kommunedelplan Svelvik sentrum (8.9.2003)	
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	587.93m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	91.27m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3301 071119780002	Grunden (2.8.1978)	Boliger	563.8m^2
3301 071119780002	Grunden (2.8.1978)	Kjørevei	24.14m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
071119810001	ENDRING AV RP FOR GRUNDEN (4.6.1981)
071120170001	Detaljregulering for Strandgaten 25 m.fl. (18.12.2018)
MV-12-0015-05	MVE GRUNDEN (28.2.2005)
MV-35-0002-05	MV SVELVIK SENTRUM (14.2.2003)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Ja	
3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

....Herr.Bjørnund.Juliussen....
Grunden.,
....3960.SVELVIK.....

Etter besiktigelse foretatt den 23.sept.1969 gis herved midlertidig brukstillatelse av enebolig på eiendommen

gnr. 18. bnr. 113 i Svelvik.

Merknader:

Følgende arbeider gjenstår:

1. Oppsetting av takhatt for avtrekk og avlufting.
2. Fullføre avlufting av soil over tak.
3. Maling,listing og gulvbelegg i et soverom i 2 etg.
4. Oppsetting av kjellertrapp.
5. Innpussing av vinduer innvendig i kjeller.
6. Puss av gunnmur innvendig
7. Innsetting av kjellerdør i yttervegg.
8. Oppsetting av vaskeromsvegg og dør.
9. Montering av avtrekksventil i vaskerom.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1969

Besiktiget:
T.W. Larsen

Svelvik den 25. sept. 1969

.....

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 22.05.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	318	**Bruksnr.**	113	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Elvestadveien 2, 3060 SVELVIK								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

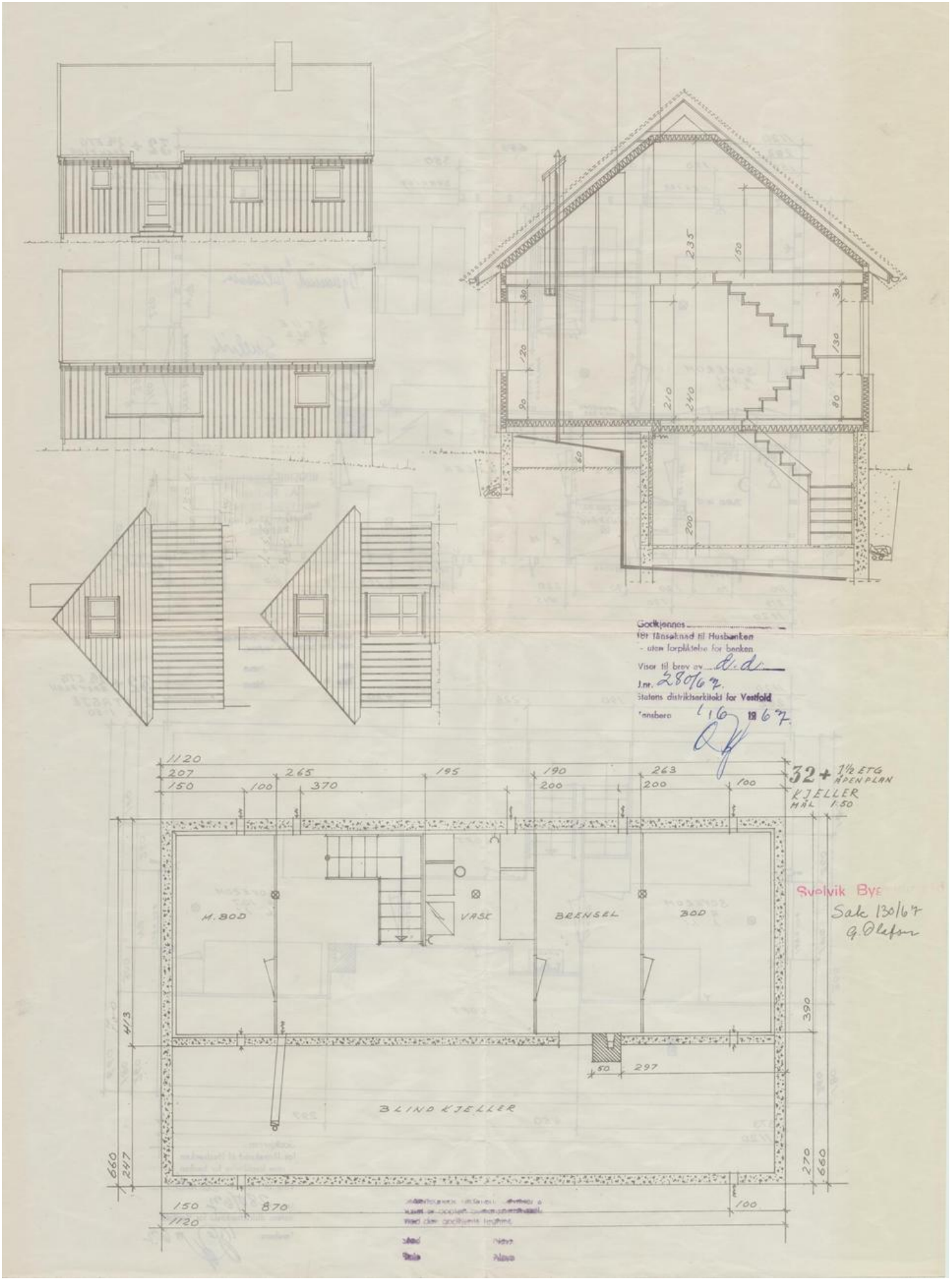
	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☒	☐
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vi finner ikke ferdigattest i våre arkiver.	

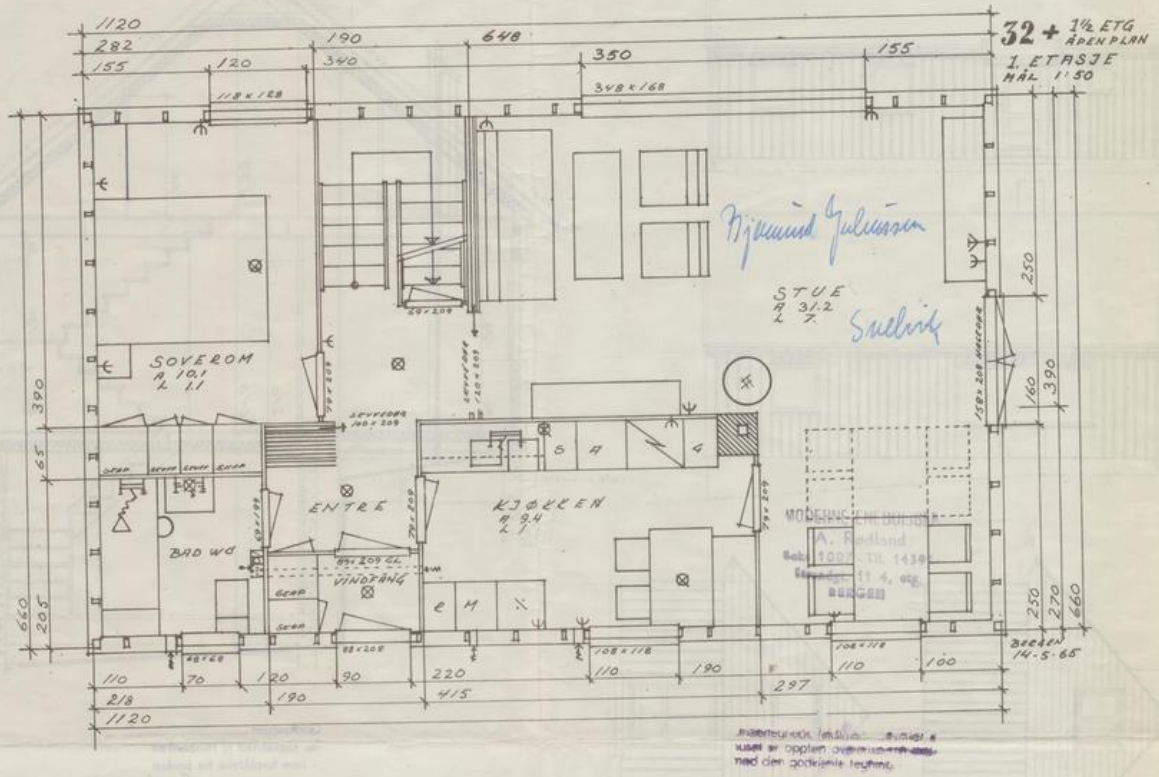
Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

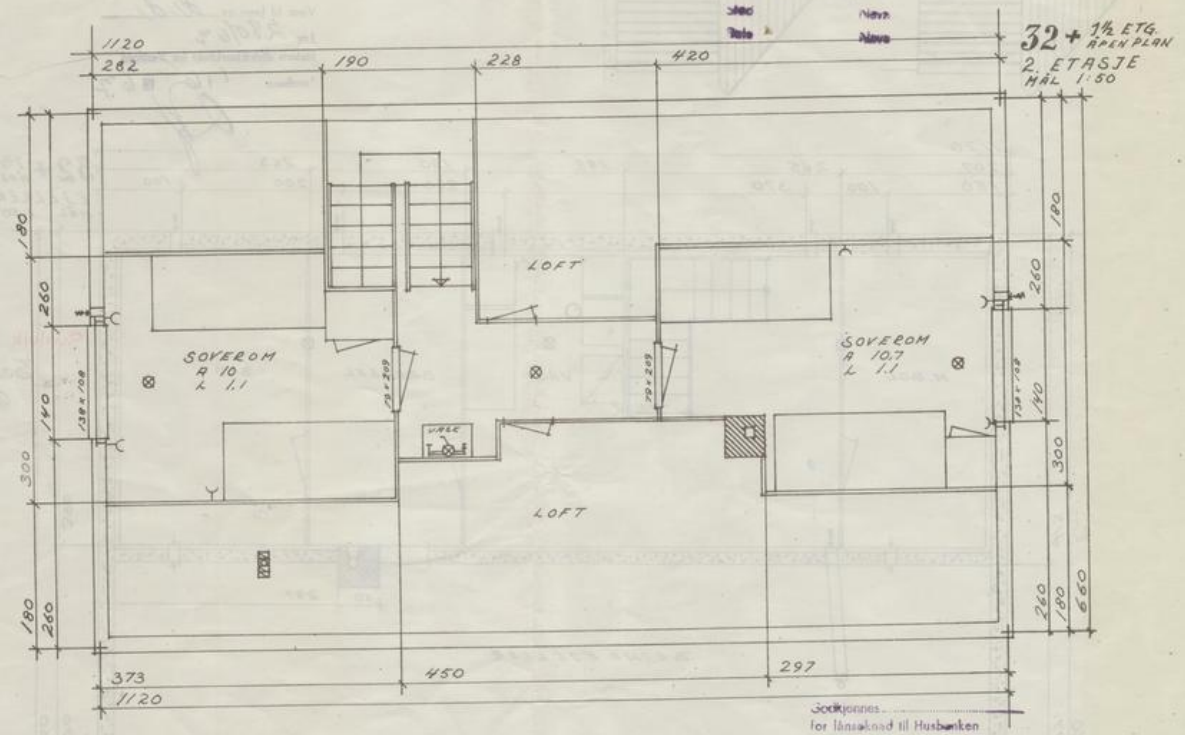
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

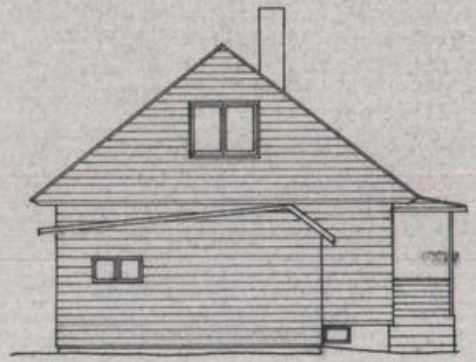
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.


Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken
- uten forpliktelse for banken
Viser til brev av
J.nr. 28062
Statens distriktsarkitekt for Vestfold
Tønsberg 16 1967
32 + 1½ ETG ÅPEN PLAN
KJELLER
MÅL 1:50
Svelvik Bys
Sak 130/67
G. Olafsen
M. BOD
VASK
BRENSEL
BOD
BLIND KJELLER
1120
207
150
100
265
370
195
190
200
263
200
100
660
247
413
390
270
660
50
297
150
870
100

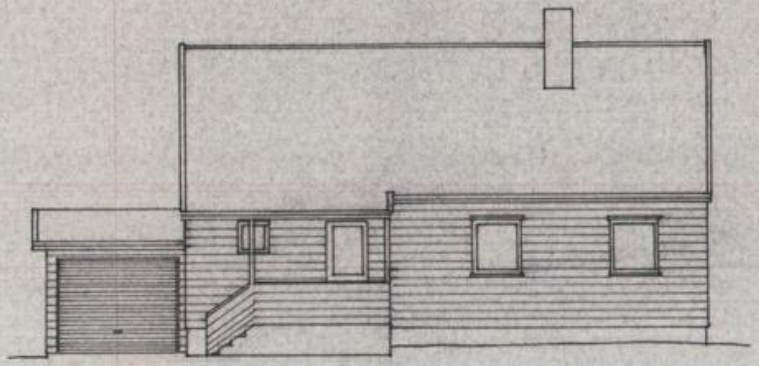




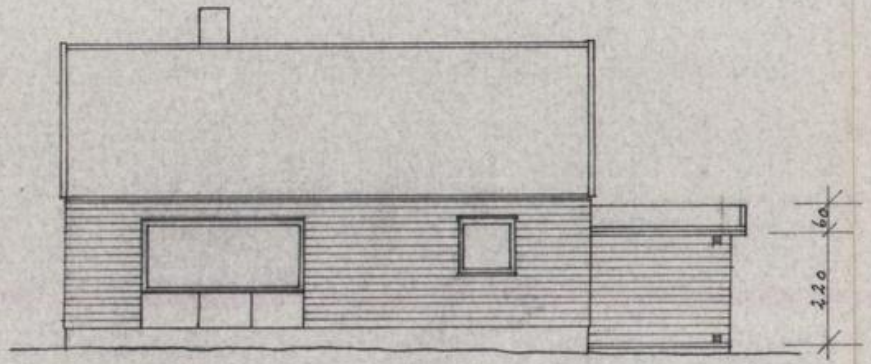
Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av d.d.
i.m. 28/6/67
statens distriktsarkitekt for Vestfold
Tønsberg 19 67



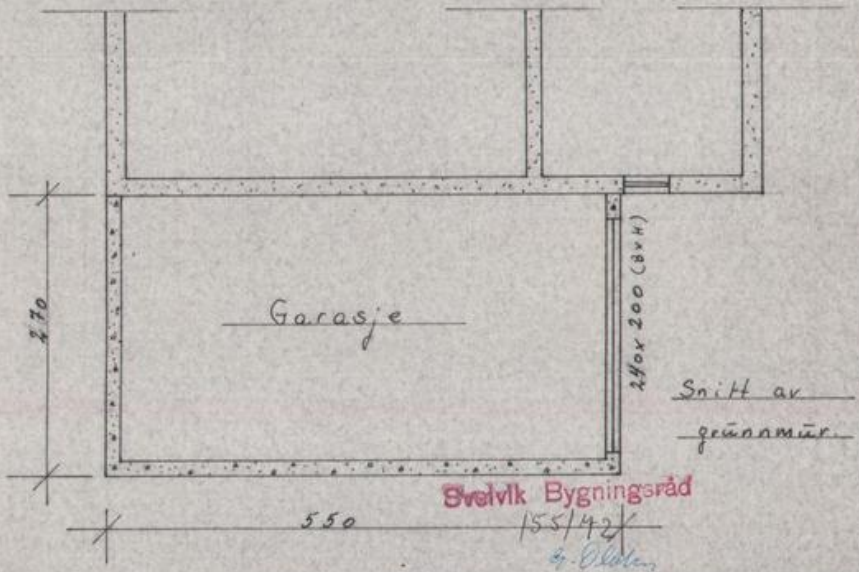
Fasade øst



Fasade nord



Fasade sör.

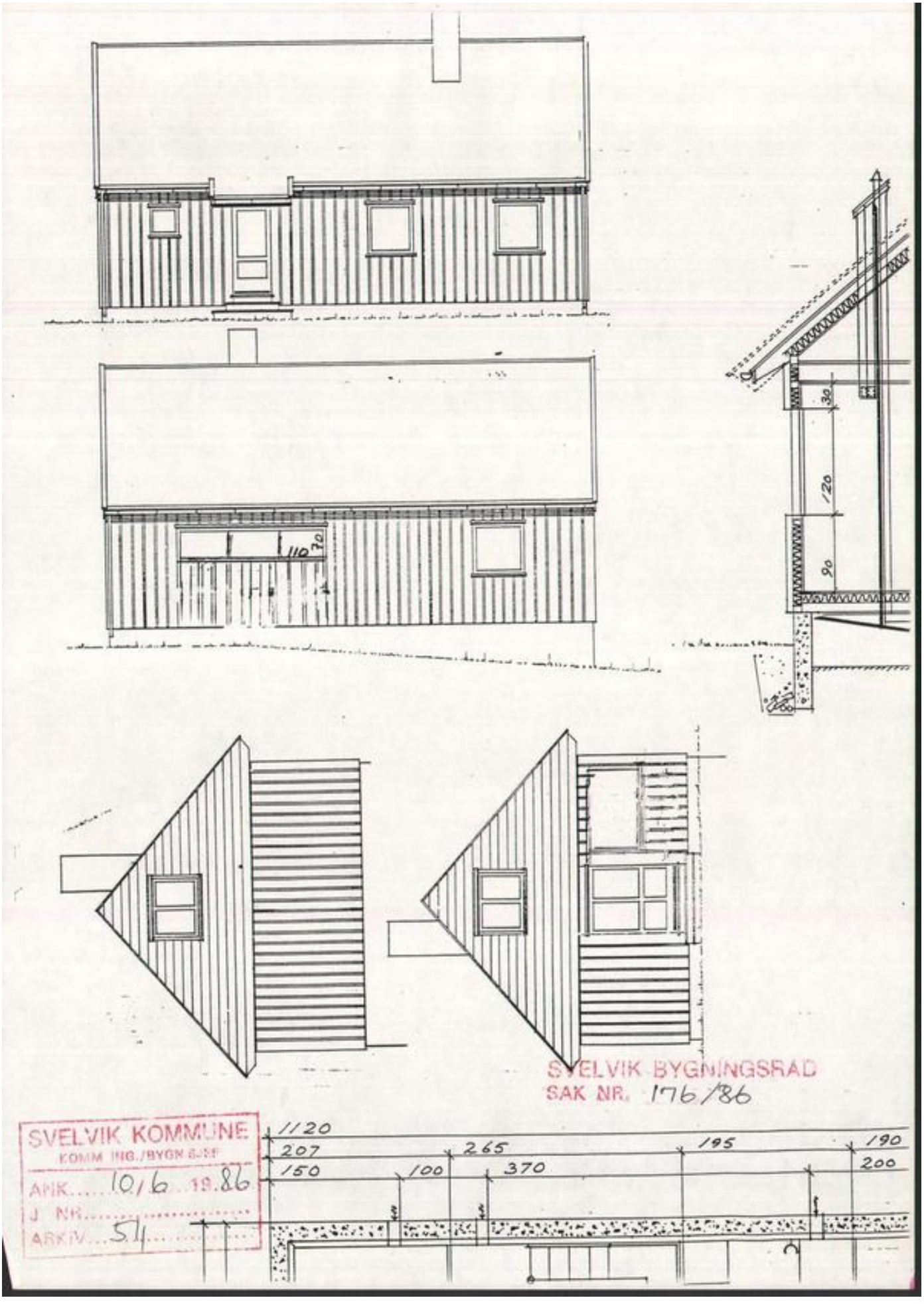


Snitt av grünnmür.

Svelvik Bygningsråd
155/42

Garasjens tak og vegger kles innvendig med tennvernende kledning A la.

Garasje	Målestokk: 1:100 / 1:50	Tegn.	A.S.
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
Bjermund Fäliässen			
	Erstattet av:		



SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 176/86

SVELVIK KOMMUNE
KOMM. ING./BYGN. SJEF
ANK. 10/6 19.86
J. NR.
ARKIV 514

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 318	Bnr: 113	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elvestadveien 2 3060 SVELVIK			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Matrikkelnummer..	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegdekkekant	Traktorveg midtlinje
Traktorveg midtlinje	Flaggstang	Steingjerde
Gjerde	Loddrett mur	Trapp
Svømmebasseng	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Eiendom
Veg	Elvekant	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Forsenkningskurve
Høydekurve	Bebygd område	Dyrka mark
Skog	Annet	

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

Nye gårdsnumre fra 1. januar 2020

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

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

Automatisk oppdatering av offentlige registre

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

Eiendommene som overføres fra Nedre Eiker kommune har gårdsnummer:

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

Eiendommene som overføres fra Svelvik kommune har gårdsnummer:

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

Eiendommene som overføres fra Drammen kommune har gårdsnummer:

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

Virksomheter med egne eiendomsregistre

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

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

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

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

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om matrikkelrapporten

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

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

1. Gå inn på kommunens kartsider, søk på aktuell eiendom, velg karttype «Temakart lokale kulturminner».

2. Eller bestille kulturminnerapporten, som er en automatisk analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for Drammen.

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

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**318**	**113**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	163339862	0	Tatt i bruk	Bolig	164	0	0	164

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6608200 Øst: 579454 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	12.06.1967	03.08.1994	
IG-Igangsettingstillatelse	14.06.1967	03.08.1994	
TB-Tatt i bruk	25.09.1969	03.08.1994	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	164	4	Kjøkken	1	1	Elvestadveien 2	318	113	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	82	0	82

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	44	0	44

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	38	0	38

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt

Tilbygg	163339862	1	Tatt i bruk	Bolig		14	0	0	14

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

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		05.07.2001	
RA-Rammetillatelse	24.08.1972	03.08.1994	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Elvestadveien 2	318	113	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	14	0	14

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**318**	**113**	**0**	**0**	Grunneiendom	SOLHEIM 4	Ja	587,9	587,9	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
06.10.1967	Nei	Nei	Nei			Nord: 6608195.35 Øst: 579451.29 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			318/113	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			318/113	0
Annen forretningstype	15.05.2012	15.05.2012			318/113	0
Oppmålingsforretning	12.04.2012	15.05.2012	12/336		318/113	0
					318/13	0
					318/6001	0
					314/6003	0
					318/70	0
Oppmålingsforretning	12.04.2012	15.05.2012	12/335		318/13	0
					314/56	0
					318/120	0
					318/70	0
					318/113	0
					318/6001	0
Oppmålingsforretning	21.03.2011	10.10.2011			0/0	0
					314/4	0
					318/67	0
					318/6001	0
					314/14	0

				314/33	0
				314/2	0
				314/7	0
				318/112	0
				318/13	0
				318/113	0
				314/75	0
			Mottaker	314/6003	513.1
				314/31	0
				314/3	0
Oppmålingsforretning	21.03.2011	10.10.2011		318/115	0
				318/184	0
				318/11	0
				318/40	0
				318/20	0
				318/120	0
				318/82	0
				314/6000	0
				318/35	0
				318/113	0
				318/12	0
				318/68	0
				318/14	0
				314/46	0
				0/0	0
				318/6002	0
				318/94	0
				318/2	0
				318/21	0
				318/181	0
				318/15	0
				318/70	0

				318/139	0
				318/39	0
				314/31	0
			Mottaker	318/6001	2079.2
				314/32	0
				318/6	0
Skyldeling	06.10.1967		Avgiver	318/13	-680.6
			Mottaker	318/113	680.6

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
163339862	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	164	0	164
163339862-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	14	0	14

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Elvestadveien	2			Nord: 6608200 Øst: 579454 System: EPSG:25832		Stemmekrets 13-Svelvik Postnummerområde 3060-SVELVIK Tettsted 2562-Svelvik Grunnkrets 1603-Grunden SKOLEKRETS 1-Tømmerås Kirkesokn 1-Svelvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 542	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
587,9	Nord: 6608195,35012985 Øst: 579451,28999549 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

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

Nye gårdsnumre fra 1. januar 2020

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

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

Automatisk oppdatering av offentlige registre

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

Eiendommene som overføres fra Nedre Eiker kommune har gårdsnummer:

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

Eiendommene som overføres fra Svelvik kommune har gårdsnummer:

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

Eiendommene som overføres fra Drammen kommune har gårdsnummer:

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

Virksomheter med egne eiendomsregistre

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

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

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

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

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	318	113	0	0

Adresse:	Elvestadveien 2, 3060 Svelvik

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	02.02.2022	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	03.10.2022	
Merknader til feiingen:	Nei	

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 608.- Blir utfakturert 2026.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 22.05.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

JULIUSSEN VALLY HANSINE
ELVESTADVEIEN 2
3060 SVELVIK

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2022/972 Elvestadveien 2-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 02.02.2022 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Ronny Thorodd Presberg

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1.	Avvik: Det ble avdekket feil eller mangler ved teglskorsteinen. Jf. Forebyggendeforskriften § 6
Dato:	02.02.2022
Frist:	04.03.2022
Gjelder:	Røykløp
Saksbehandler:	Ronny Thorodd Presberg
Beskrivelse:	Div utk er tildekket. Skorsteinen er innsnevret i toppen.

TILBAKEMELDING
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: drbv@drbv.no (mailto:drbv@drbv.no).

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 318	Bnr: 113	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Elvestadveien 2				
Referanse:				
Avtalenummer: 1114501				
Dato: 22.05.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 5,201				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: standard				
Forfall neste faktura: september				

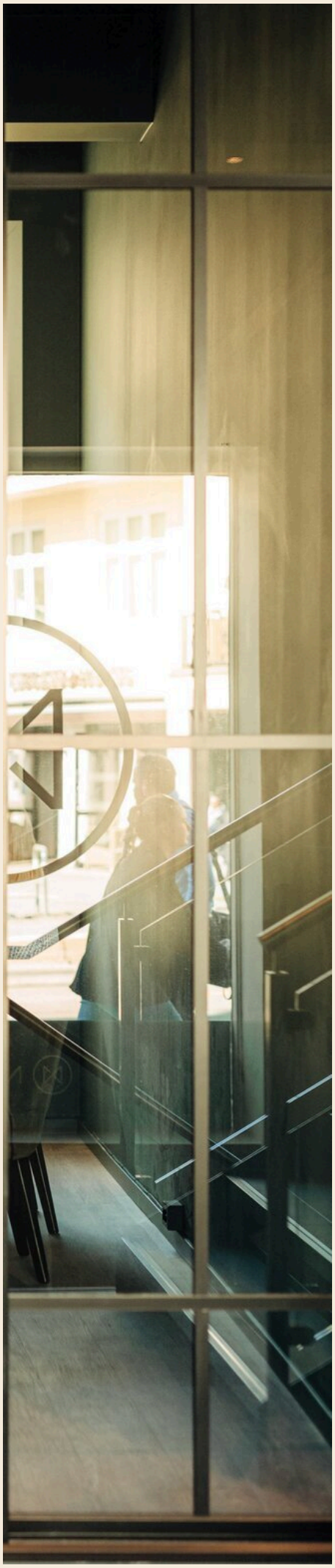
Kommentar: Pr.22.05.2026. Faktura for 1. halvår 2026 er betalt.

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

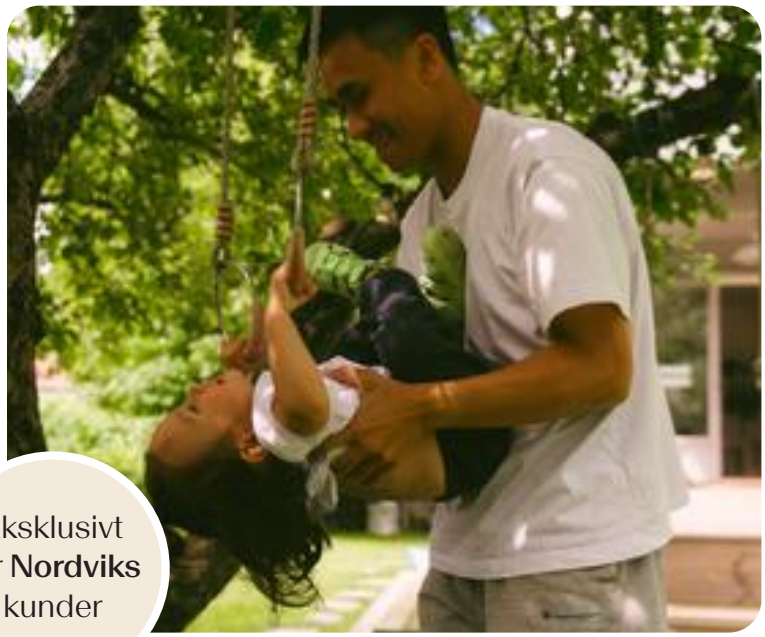


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0175/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Elvestadveien 2 3060 SVELVIK
Matrikkel: Gnr 318, bnr 113 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Runa Røhmer Moen

Eiendomsmegler
Nordvik Bærum
r.moen@nordvikbolig.no
950 80 751