

Elise Sverdrups vei 4



Velkommen til

Elise Sverdrups vei 4



Salgsoppgaven produsert 18. juni 2025

Enebolig på Gamlegrendåsen

Arkitekttegnet særpreget enebolig med rå utsikt.
Sjarmerende planløsning. Solrik skjermet hage. Sentralt.
Stor garasje

Prisantydning	8 200 000,-
Omkostninger	205 0000,-
Totalpris	8 406 350,-
BRA-i	292 kvm
Totalt BRA	337 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1989

Ansvarlig megler	Stian Pedersen
Telefon	908 84 692
E-post	s.pedersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Boligen og garasjen er tegnet av den anerkjente arkitekten Finn Bjørtuft. Arkitektur og terrengtilpasning samt funksjonelt romprogram preger eiendommen. Eiendommen ligger innerst i blindvei grensende til friområder med utsikt mot Numedal, byen og alpinbakken. Solrike og skjermede uteområder.

- Nærhet til friområder og lysløyper. Trygg kort vei til skole, barnehage og butikk. Gåavstand til bysentrum.
- Boligen har store volum med vakre takhimlinger, store vindusflater med gjennomlys.
- Allergivennlig materialbruk; furugulv/-paneler og trefiber uten løsemidler og limstoff.

- 1. etasje: Stue, spisestue/stue, kjøkken, spiskammers, vaskerom/grov kjøkken med utgang, hall, WC, bad, garderobe rom, lintøyrom, to store soverom
- 2. etasje: Stue, to store soverom, kontor, bad, gang, bod.
- 3. kaldloft

Innhold

Elise Sverdrups vei 4:
BRA: 337
P-ROM: 230
S-ROM: 107

Bruksareal (BRA) 2. etasje: 79m².
Bruksareal (BRA) 1. etasje: 139m².
Bruksareal (BRA) Kjeller: 74m².
Bruksareal (BRA) totalt: 292m².

Primærareal (P-ROM) 2. etasje: 79m².
Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 135m².
Primærareal (P-ROM) Kjeller: 16m².
Primærareal (P-ROM) totalt: 230m².

Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 4m².
Sekundærareal (S-ROM) Kjeller: 58m².
Sekundærareal (S-ROM) totalt: 62m².

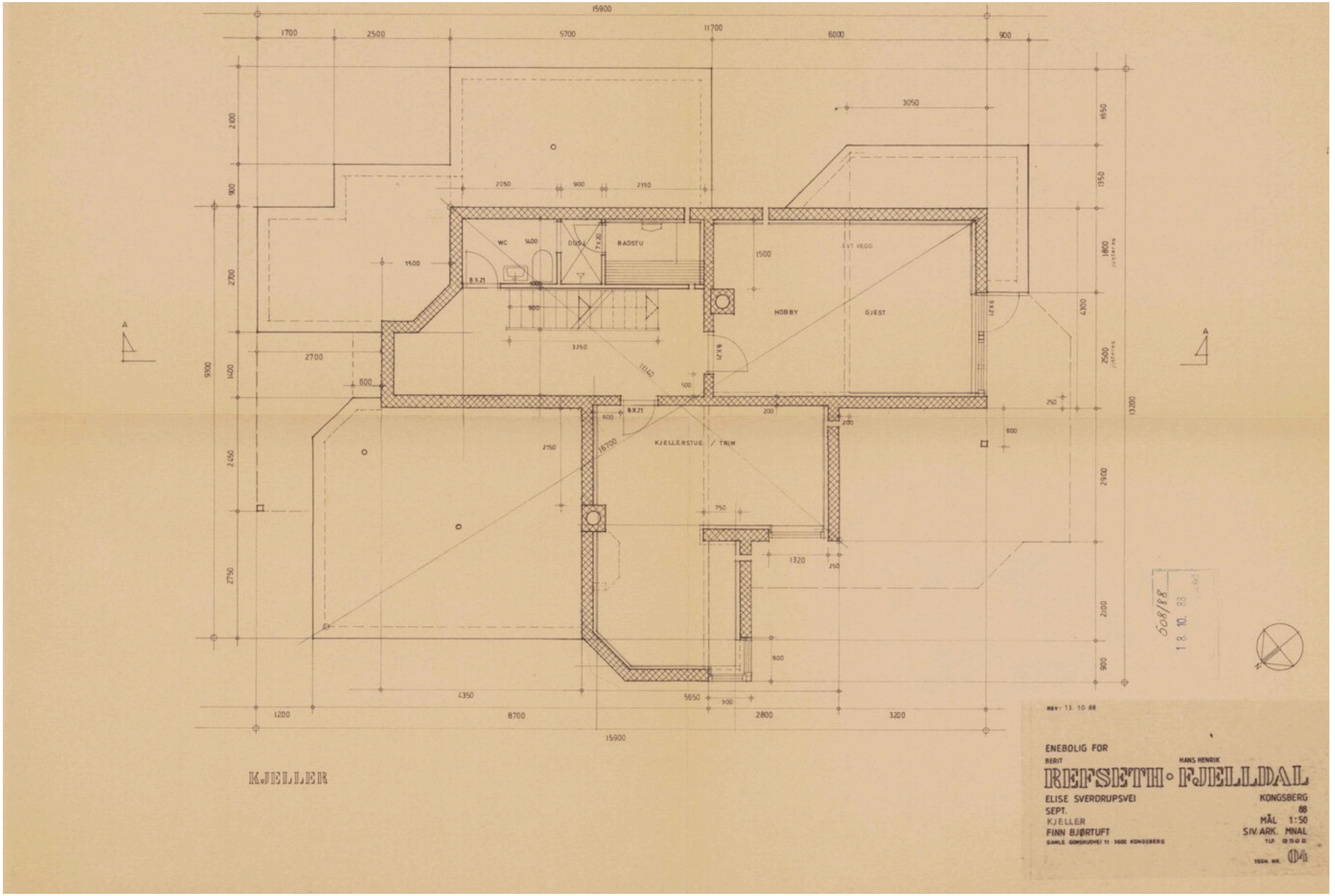
Primærrom:
2. etasje: Gang, 2 soverom, stue, kontor, bad.
1. etasje: Hall, toalett, stue, spisestue, kjøkken, 2 ganger, rom m/ opplegg vaskemaskin/tørketrommel , stue, soverom, bad, soverom.
Kjeller: Gang.
Sekundærrom:
1. etasje: Matbod, lintøyrom
Kjeller: 3 uinnredede kjellerrom.

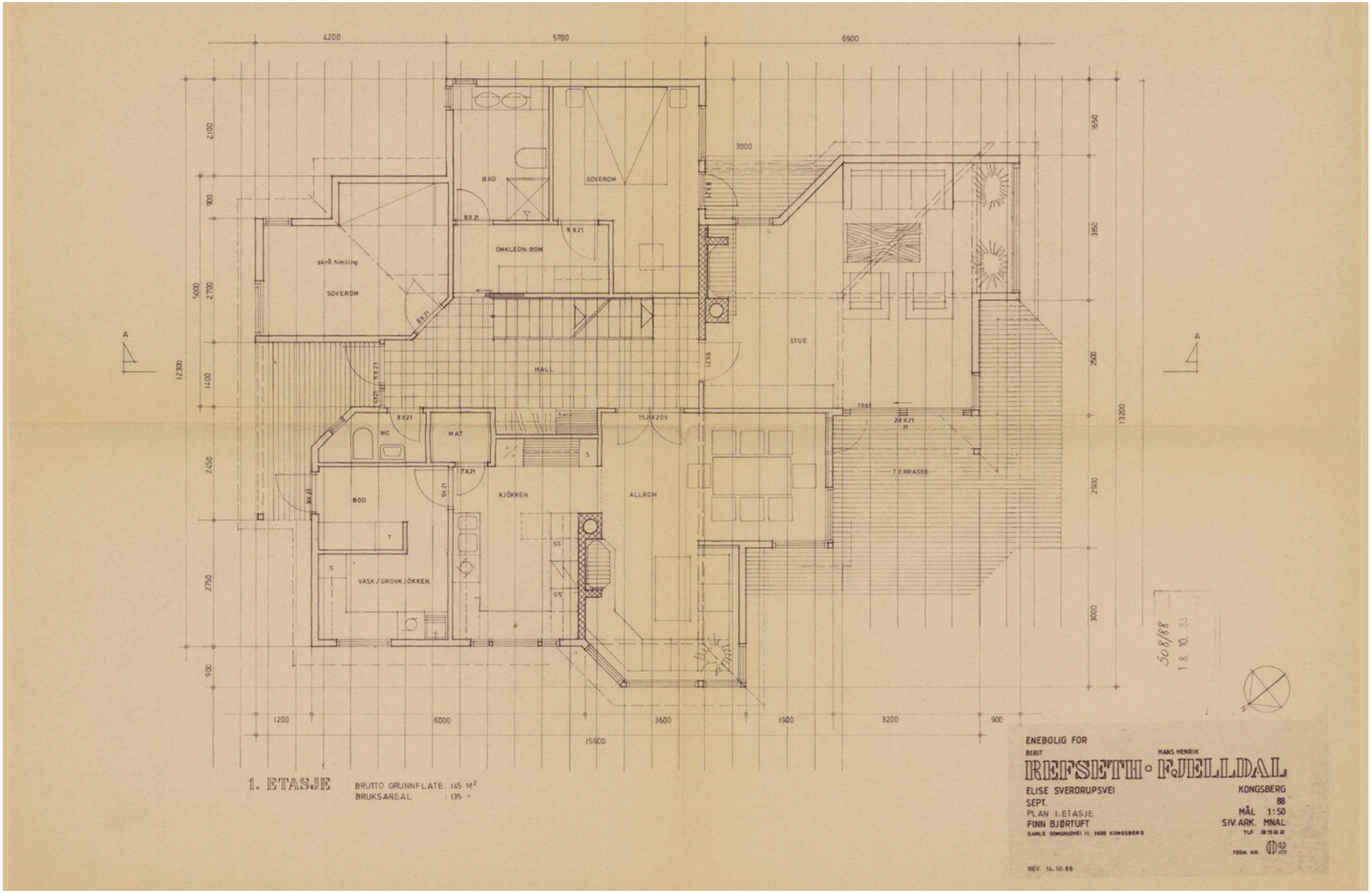
Garasje med snekkerbod.

Arealer og innhold

BRA-i:	292 kvm
BRA-e:	45 kvm
Totalt BRA:	337 kvm
TBA:	31 kvm

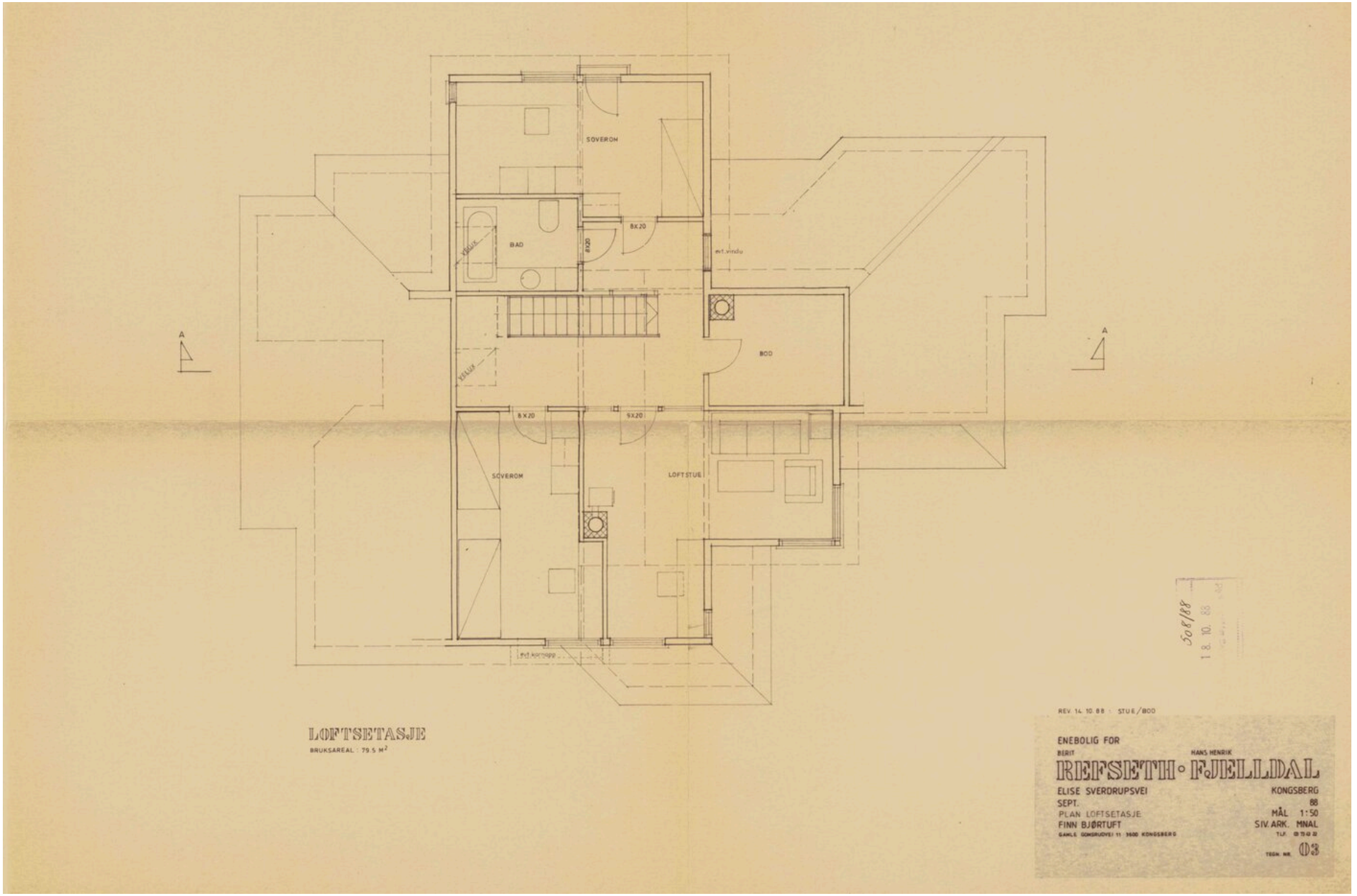
Beskrivelse	BRA-i: 292 kvm. BRA-e: 45 kvm. Total BRA: 337 kvm. TBA: 29 kvm. 2. etasje: TBA: 2 kvm.


15900
1700
2500
5700
11700
6000
900
3050
2050
900
2150
WC
1400
DUSJ
BADSTU
EVT VEGG
1500
HOBBY
GJEST
3250
2700
600
11140
500
KJELLERSTUE / TRIM
16700
2150
750
1320
250
4350
5650
1200
8700
2800
3200
15900
9300
2800
900
2700
1400
2450
2750
1650
1350
1800
4300
2500
2900
2100
900
13200
A
A
KJELLER
REV: 13. 10. 88
ENEBOLIG FOR
BERIT
HANS HENRIK
REFSETH • FJELLDAL
ELISE SVERDRUPSVEI
KONGSBERG
SEPT.
88
KJELLER
MÅL 1:50
FINN BJØRTUFT
SIV.ARK. MNAL
GAMLE GOMSRUDVEI 11 3600 KONGSBERG
TEGN. NR. 04
508/88
18. 10. 88



1. ETASJE

BRUTTO GRUNNFLATE: 145 M²
BRUKSAREAL : 135 "


SOVEROM
BAD
8X20
8X20
evt. vindu
VELUX
BOD
A
A
VELUX
8X20
9X20
SOVEROM
LOFTSTUE
evt. kortvegg
508/88
18. 10. 88
REV. 14. 10. 88 : STUE/BOD
LOFTSETASJE
BRUKSAREAL : 79.5 M²
ENEBOLIG FOR
BERIT
HANS HENRIK
REFSETH • FJELLDAL
ELISE SVERDRUPSVEI
KONGSBERG
SEPT.
88
PLAN LOFTSETASJE
MÅL 1:50
FINN BJØRTUFT
SIV.ARK. MNAL
GAMLE GONGRUDVEI 11 3600 KONGSBERG
TLF.
TEGN. NR. 03

Elise Sverdrups vei 4

Nabolaget Gamlegrendåsen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 k... 373 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	7 min 3 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	8 min

Ladepunkt for el-bil

Bygg 4 - Kongsberg Teknologipa...	19 min
Bygg 150 - Kongsberg Teknologi...	22 min

Offentlig transport

Hanseolla Linje 406, 434	6 min 0.4 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	7 min 3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 15 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

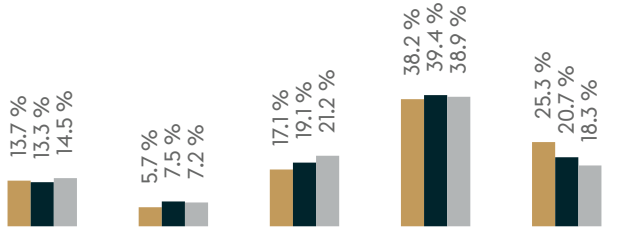
Barnehager

Gamlegrendåsen barnehage (1-5 ... 57 barn	6 min 0.4 km
Mormors Have barnehage (0-5 år... 87 barn	21 min 1.3 km
Løvås barnehage (1-5 år) 14 barn	19 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Gamlegrendåsen	6 min
Kiwi Gomsrud	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlegrendåsen	838	403
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

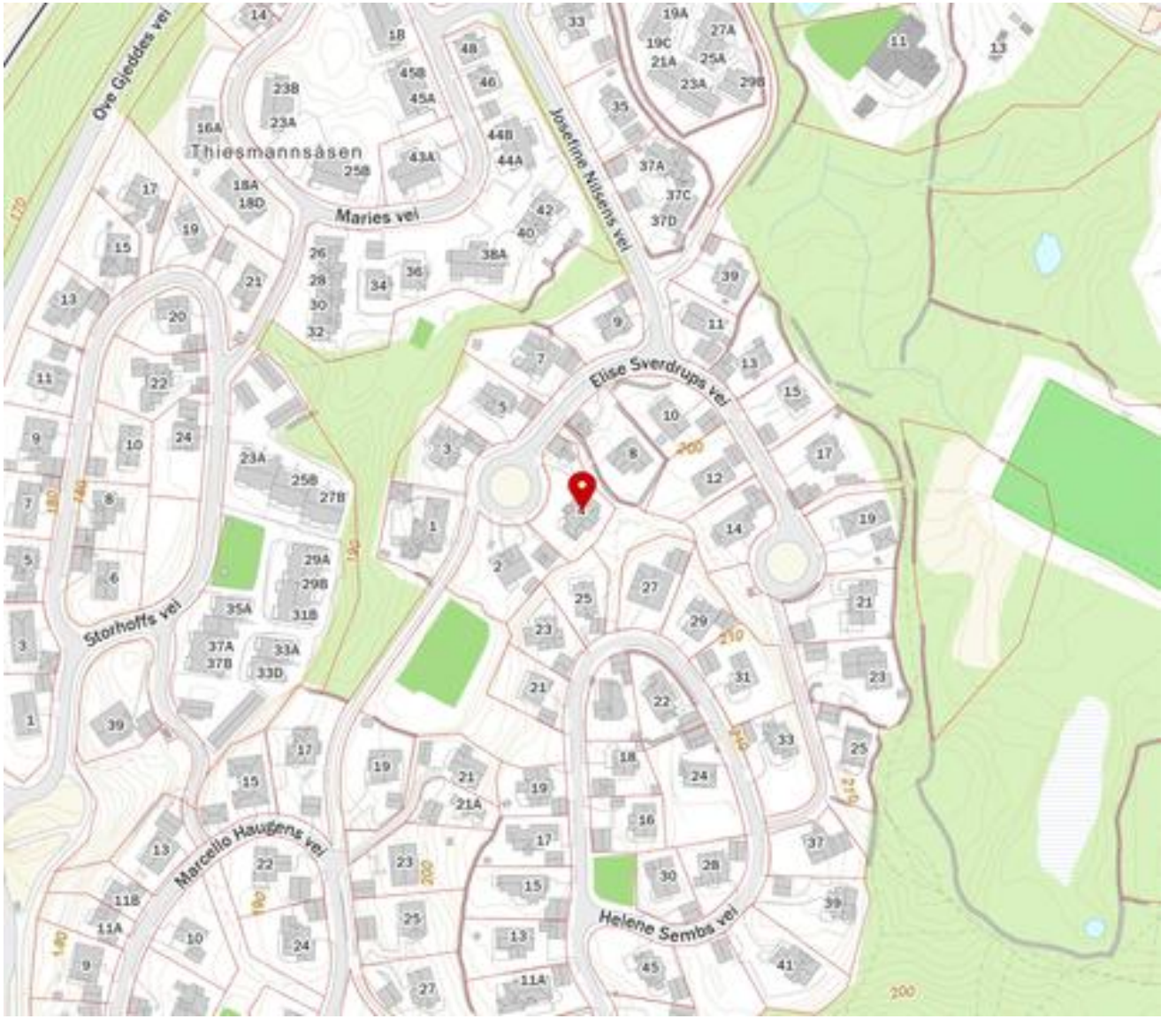
Sport

Gamlegrendåsen skole	9 min
Tislegård ungdomsskole	15 min
EVO Kongsberg	7 min
Sense trening og helse	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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 2025



Beliggenhet

Eiendommen ligger tilbaketrukket og fint til i rolig gate på Gamlegrendåsen i Kongsberg.

Eiendommen ligger tilbaketrukket og fint til i rolig gate på Gamlegrendåsen i Kongsberg. Det er lite innsyn fra naboer og fra hagen er det flott utsikt mot Funkelia. Det er gang- og sykkelvei til sentrum og Teknologiparken, i tillegg til et godt utarbeidet offentlig transporttilbud. Det er få minutters gange til populære Gamlegrendåsen skole og det er også flere barnehager i nærområdet. Gamlegrendåsen har også flere matbutikker, Apotek og Pizzabakeren.

Boligen har en svært god beliggenhet – med gå-/sykkelavstand til bysentrum – 5 min gåtur til skole og barnehage og butikk. ES, som ligger i enden av en blindvei, på en høyde godt skjermet for innsyn fra forbipasserende og naboer. Eiendommen grenser til et fint friområde i nord med steingjerde (kulturminne) og i øst et vakkert lite skogsområde.

Skiene spennes på ved utgangsdøra på tur inn i et større skogsområde med lysløyper og akebakke. Fine turstier i et naturområde – ideelt for løping - bærplukking og soppturer.

Utsikt mot lyssatt alpinanlegg (vinter), Numedal og byen. Solgang til kl 2200 (midtsommer).

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

I vedlagt tilstandsrapport er det registrert 24 TG2 og 3 TG3.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad. Vi anbefaler alle interessenter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten.

Øvrig standard:
2. etasje
Gang: Tregulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Trapp og garderobeskap. Bod i knevegg. Adkomst til kaldtloft.

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Stue: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Kontor (byggemeldt som bod): Tregulv og tapet på vegger. Panel i himling.

Boligen er oppført i allergivennlige materialer i tre og huntonitt trefiber uten limstoff. Sponplater kun brukt på bad og vaskerom.

Forberedt for tilkobling av balansert energiløsning med skjulte kanaler i bjelkelagene

Bad: Belegg på gulv og belegg på vegger. Panel i himling. Elektrisk gulvvarme. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt servant med ettgreps armatur fra. Lysarmatur og stikk på vegg. Utstyrt med badekar, naturlig avtrekk og veggmontert wc.

Soverom 2: Tregulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

1. etasje
Hall: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Elektrisk gulvvarme. Trapp og sikringsskap. Innebygd skap i vegg.

Toalett: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Panelovn. Utstyrt med naturlig avtrekk og vegghengt wc. Servant med ettgreps armatur. Lys på vegg.

Stue 2: Tregulv, og panel og pusset overflater på vegger. Panel i himling. Vedovn. Gulvvarme via gulvlister.

Spisestue: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Panel i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Lysarmatur og stikk under. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap .

Matbod: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Hyllerløsning.

Gang 1: Belegg på gulv, og malt overflate og strietapet på vegger. Panel i himling. Elektrisk gulvvarme. Garderobeskap.

Rom m/ opplegg vaskemaskin/tørketrommel : Belegg på gulv, og malt overflate og strietapet på vegger. Panel i himling. Panelovn. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sluk. Naturlig avtrekk. Skyllekum med ettgreps armatur.

Stue 1: Tregulv, og malt overflate på vegg. Panel i himling. Vedovn. Gulvvarme via gulvlister.

Bod: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Hyllerløsning.

Soverom 2: Tregulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Gang 2: Tregulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Garderobeskap.

Bad: Belegg på gulv og belegg på vegger. Panel i himling. Elektrisk gulvvarme. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt servant med ettgreps armatur. Lysarmatur og stikk på vegg. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk og vegghengt wc

Soverom 1: Tregulv, og malt overflate og tapet på vegger. Panel i himling. Panelovn. Utgang til terrasse.

Kjeller

Gang: Ubehandlet gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Trapp. Stoppekran og varmtvannsbereder. Hyllerløsning. Sluk.

Uinnredet kjellerrom 1: Ubehandlet gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling.

Uinnredet kjellerrom 2: Ubehandlet gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling.

Uinnredet kjellerrom 3: Ubehandlet gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Vedovn.

Informasjon

Elise Sverdrups vei 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0126/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Elise Sverdrups vei 4, 3610 KONGSBERG
Gnr 8583, bnr 272 (ideell andel 1/1) i Kongsberg kommune

Selger
Hans Henrik Fjelldal

Kjøpesum og omkostninger
8 200 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
205 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
206 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
226 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 406 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 426 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1989

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 292 kvm
BRA-e: 45 kvm
Totalt BRA: 337 kvm
TBA: 29 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 292 kvm.
BRA-e: 45 kvm.
Total BRA: 337 kvm.
TBA: 29 kvm.
2. etasje:
TBA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Enebolig: 292 kvm BRA-i.
Garasje med bod: 45 kvm bruksareal

Total bruksareal 337 kvm
Total BRA-i 292 kvm.

Det er oppbevaring i knevegg i 2. etasje ved gang. Gulvareal er målt til ca 10m^2. Kaldt loft med et målt gulvareal på ca 14m^2. Arealet er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke måleverdig areal (takhøyde under 190cm).

Takhøyder måles til: 2. etasje: Soverom: 3,06-1,56m
Loftstue: 2,57-1,51m
Bad: 2,44-1,57m
1. etasje: Gang: 2,40m
Kontor: 3,07-1,72m
Toalettrom: 2,39m
Bad: 2,38m
Kjeller: Gang: 2,19m
Kjellerrom: 2,25-2,23m

Parkering

Parkering på egen tomt og i garasjen.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass og 2-lags isolerglass.

Garasje er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasade er utvendig pusset og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Komfyr og kjøleskap medfølger salg av boligen

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Varmekabler på 2 bad, vaskerom og gang.
2 piper med energieffektive ved etasjeovner.
Glamox energieffektive varmelister stue, allrom og spisestue. Varmen stopper effektivt kallraset fra vinduer, og reduserer energiforbruket.

Skjulte rør for tilkobling av varmepumpe / varmeveksler / frisklufts anlegg lagt i bjelkelag med ventiler for 1. og 2.etasje. Inn luft i stue, soverom, allrom, loftstue. Avtrekk på 2 bad, WC og vaskerom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et forbruk på ca 25 000 - 29 000 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 10 258,-pr. 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:
Avløp: 2 647,-
Feiing: 1 359,-
Renovasjon: 3 688,-
Vann: 2 565,-

Andre utgifter

I tillegg til avgifter til kommunen for renovasjon, eiendomsskatt, og strøm må ny eier selv ordne meg boligforsikring, kabel Tv/ internett og alarm.

Vannavgift

For 2024 ble eiendommen fakturert 2 565,28,-
Avgiften regnes etter forbruk og man blir belastet for det forbruket man bruker.

Eiendomsskatt

Kr 3.886,40 for året 2026.
I Kongsberg kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

Fremtidig økninger på eiendomsskatt og kommunale avgifter må påregnes.

Formuesverdi

Primærbolig: Som primærbolig blir formuesverdien (25%) Kr 1.205.544
Sekundærbolig: Kr 4 822 124 ,- pr. 2025
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr: 92425555

TV/Internett/Bredbånd

Ny eier må selv ordne med Tv- internett/bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 982 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet eiet tomt og en nydelig beliggenhet.

Bebyggelse

Hovedsakelig eneboliger.

Offentlig kommunikasjon

Hanseolla busstopp med linje 406, 434 ca 400 m unna.

Skoler og barnehager

Gamlegrendåsen skole (1-7 kl.) ca 9 min gange unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse datert 10.09.2025. Attesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Brukstillatelsen er å forstå som varig, ref. brev fra Kongsberg kommune datert 10.09.25

Godkjent byggesøknad for oppføring av garasje datert 24.06.1997 foreligger.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp med private stikkledninger ut til det offentlig nett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht til reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for byplan 170, Felt B.
Kart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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 en ryddig stand, men den blir ikke ytterlige rengjort før overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 overtakelsen.

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. 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.

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. 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 1% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Hus kr.12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Opprinnelig 3 900,-) kr. 1 990,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 500,-
Samlet skal selger betale kr. 89 180,- 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 18. juni 2025

Megler

Stian Pedersen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90884692

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Elise Sverdrups vei 4

Elise Sverdrups vei 4
3610 KONGSBERG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1989
BRA: 292 m^2
BRA-i: 292 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	21	3	2

Supertakst
GNR: 8583 BNR: 272
Joakim Langbråten
Fidens AS
joakim@fidens.no
98846531
Elise Sverdrups vei 4
3610 Kongsberg

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: 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 ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31876

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG3:
Eldre kjøkken med moderniseringsbehov.

Beskrivelse:
Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Panel i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Lysarmatur og stikk under. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap .

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Prisestimatet gjelder for nøktern standard på kjøkken. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris. Innredning og kjøkkenet bør oppgraderes.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad 2 etasje

Oppsummering

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:
Belegg på gulv og belegg på vegger. Panel i himling. Elektrisk gulvvarme. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt servant med ettgreps armatur fra. Lysarmatur og stikk på vegg. Utstyrt med badekar, naturlig avtrekk og veggmontert wc.

Anbefalte tiltak

Det må benyttes badekar frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann. Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved gang mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:
Belegg på gulv og belegg på vegger. Panel i himling. Elektrisk gulvvarme. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt servant med ettgreps armatur. Lysarmatur og stikk på vegg. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk og veggmontert wc.

Anbefalte tiltak

Det må benyttes/installeres dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG2:
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
På kjellerytтervegger ble det stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag.
Deler av utvendig fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under terreng.
Grunnmursplasten mangler topplist.
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.
Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Beskrivelse:
Drenering fra byggeår. Deler av grunnmursplast er synlig utvendig.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Anbefalte tiltak

Grunnmursplast bør avsluttes over terreng med topplist. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å se på gjennomførbarheten av dette. Grunnmursplast under terreng gir økt fuktbelasting og det er fare for tiltetning av organiske materialer mellom grunnmur og plast som vil redusere effekten. Grunnmursplast må avsluttes over terreng for å få TG1.
Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.
Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.
Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.
Det bør lages system for forsvarlig håndtering og bortledning av vann fra taknedløp.

Rom under terreng

Oppsummering

TG2:
Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av kjellervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.
Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu samt noen veggventiler i yttervegger.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'
Lecavegger.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og eventuelt gjennomføre tiltak for å forhindre fuktskader.
Bedre ventilering bør etableres.

Balkong, terrasse, platting: Balkong soverom 2 etasje

Oppsummering

TG2:
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Beskrivelse:
Sørøst-vendt balkong på ca. 2 m² med adkomst fra soverom.

Anbefalte tiltak

For å bedre personsikkerheten anbefales det å utbedre åpninger i rekkverk.

Balkong, terrasse, platting: 1 etasje allerom/spisestue

Oppsummering

TG2:
Det registreres noe skjevheter i konstruksjonen.
Rekkverk er lavt i henhold til dagens referansenivå på 100cm. Målt høyde til 80cm.
Rekkverket ned til bakkeplan er løst.

Beskrivelse:
Sørvest-vendt terrasse på ca. 23 m² med adkomst fra spisestue.
Adkomst også fra stue via heve/skyve-dør.

Anbefalte tiltak

For å bedre personsikkerheten anbefales det å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav.
Feste rekkverk tilstrekkelig anbefales.
For å få TG1 bør skjevheter rettes opp. Behov for oppretting vurderes av den enkelte.

Balkong, terrasse, platting: 1. etasje, soverom

Oppsummering

TG2:
Løse terrassebord.

TG1:
Normal slitegrad på terrassebord.

Beskrivelse:
Sørvest-vendt terrasse på ca. 23 m² med adkomst fra spisestue.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å feste terrassebord tilstrekkelig.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
2 etasje:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Avflassing av maling på yttersiden av karm.
Balkongdør tar i karm/terskel og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

1.etasje:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Avflassing av maling på yttersiden av karm.

Kjeller:
Vindu tar i karm/terskel og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Kun ett vindu i kjeller kan åpnes.
Enkelte beslag under bunnkarm på vindu mot terreng er ikke ført under bunnkarm.

Beskrivelse:
Eier opplyser at samtlige vinduer er blitt jevnlig vedlikeholdt innvendig med beis og lakk, senest i 2023/2024.
2 etasje:
Vinduer soverom er fra 1989.
Vindu loftstue er 2024 (eiers opplysning).
Vindu loftstue er fra 1989.
Balkongdør er fra 1989.
Innerdører fra 2023 (eiers opplysning).

1 etasje:
Soverom fra 1989.
Balkongdør og skyvedør er fra 1988.
Vindu i stue/allrom fra 1989.
Takvindu fra 1989.
Innerdører fra 2023 (eiers opplysning).

Kjeller:
Vinduer er fra 1989.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av vindu i kjeller som ikke kan åpnes anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Vinduer og balkong/terrassedører funger med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Beslag bør monteres tilfredsstillende.

Yttervegger

Oppsummering

TG2:
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.

Merknad: Normal slitegrad på kledning.

Beskrivelse:
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Anbefalte tiltak

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Musetettingen bør utbedres.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

TG2: Undertaket har misfarging.
Tiltenkt luftespalte ved takfoten er redusert ved inngangsparti.
Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen/yttervegg.

Beskrivelse:
Det er kaldt loft med adkomst fra 2.etasje. Undertak av takbord/taktro. Til informasjon: Isolering bør vurderes. Pass på å følge anbefalt oppbygging for å unngå fuktproblematikk. Søk råd hos fagperson

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.
Lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG2: Det er ukjent løsning for ventilering/lufting av takkonstruksjonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Beskrivelse: Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler. Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser vedrørende løsning for lufting anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Taktekking

Oppsummering

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket.
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
Det er observert rustdannelse på beslag.

Beskrivelse:
Taktekking er fra byggeår.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft' Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.
Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG2:
Kjeller:
Ved enkel nivellering av rom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Bruksslitasje på gulvoverflater i alle etasje som tilsier behov for tiltak.

TG1:
2 etasje:
Ved enkel nivellering av loftstue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom ved loft registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

1. etasje:
Ved enkel nivellering av allrom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk i kjøkken.

Kjeller:
Ved enkel nivellering av rom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2:
Deksel på ventilator er manglende.

Anbefalte tiltak avtrekk

Deksel bør monteres.

Toalettrom

Oppsummering

TG2:
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Merknad:
Vegghengt wc har utenpåliggende sisterne.

Beskrivelse:
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Panelovn. Utstyrt med naturlig avtrekk og vegghengt wc. Servant med ettgreps armatur. Lys på vegg.

Anbefalte tiltak

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp: 2-1 etasje

Oppsummering

TG2:
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak

Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.

Trapp: Kjeller

Oppsummering

TG2:
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak

Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2:
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.
Deler av innvendige avløpsrør i kjeller er skiftet.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i kjeller ved bereder
Stoppekran fungerer som tiltenkt

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder: Kjeller

Oppsummering

TG2:
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist (sluk uten membran).

Beskrivelse:
Eier opplyser at varmeelement og inntaksventil skiftet i 2024.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i enkelte rom.

Merknad:
Eiers info: Det er forberedt for tilkobling av oppvarming/varmeveksler/mekanisk/balansert ventilasjon med kanaler i himling. Kanaler for luft inn i oppholdsrom/soverom og avtrekk på våtrom 1. og 2. etasje.

Anbefalte tiltak

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Øvrig: Garasje/bod

Oppsummering

TG2:
Grunnmursplasten mangler topplist.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket.

Anbefalte tiltak

Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.
Vinduer funger med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Musetettingen bør utbedres.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Varmesentral

Oppsummering

Eier opplyser om at det ikke er noen oljetank på eiendommen.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Søknadspliktige bruksendringer i boligen har ikke blitt gjort i perioden fra oppføring og godkjenning i 1988 til dags dato.

Selger opplyser at hobbyrommet i kjelleren (godkjent som hobbyrom) har vært benyttet til snekkerrom. Hobbyrommet har oppvarming med vedovn/el og dagslys gjennom stort vindu, panelt tak, betong/leca i gulv og vegger.
Øvrig areal i kjelleren er godkjent og tiltenkt gjest, kjellerstue, badstue, bad. Rør er lagt til rette for det. Denne delen er ikke ferdig innredet med romdeling.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.5.2025

Rapportdato
11.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Hans Henrik Fjelldal**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Elise Sverdrups vei 4, 3610 Kongsberg**

Kommunenr: **3303** Gårdsnr: **8583** Bruksnr: **272** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1989** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig
Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass og 2-lags isolerglass.

Garasje med bod
Garasje er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasade er utvendig pusset og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Byttet element i varmtvannsberederen.	Nei
2025-2020	Lagt nytt gulv kjøkken.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	292	292	0	0	31
Garasje med bod	45	0	45	0	0
Totalt m²	**337**	**292**	**45**	**0**	**31**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	79	79	0	0	2
1. etasje	139	139	0	0	29
Kjeller	74	74	0	0	0
Totalt m²	**292**	**292**	**0**	**0**	**31**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	81	79	2
Totalt m²	**81**	**79**	**2**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	79	79	0	Gang, 2 soverom, loftstue, kontor, bad.	
1. etasje	139	135	4	Hall, toalett, allrom, spisestue, kjøkken, 2 ganger, rom m/ opplegg vaskemaskin/tørketrommel , stue, kontor, bad, soverom.	Matbod, kott.
Kjeller	74	16	58	Gang.	3 uinnredede kjellerrom.
Totalt m²	**292**	**230**	**62**		

Bygning: Garasje med bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	45	0	45	0	0
Totalt m²	**45**	**0**	**45**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	45	0	45		Garasje, bod.
Totalt m²	**45**	**0**	**45**		

Kommentar til arealberegning

Det er oppbevaring i knevegg i 2. etasje ved gang. Gulvareal er målt til ca 10m².
Kaldt loft med et målt gulvareal på ca 14m². Arealet er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke måleverdig areal (takhøyde under 190cm).

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Takhøyder måles til:
2. etasje:
Soverom: 3,06-1,56m
Loftstue: 2,57-1,51m
Bad: 2,44-1,57m

1. etasje:
Gang: 2,40m
Kontor: 3,07-1,72m
Toalettrom: 2,39m
Bad: 2,38m

Kjeller:
Gang: 2,19m
Kjellerrom: 2,25-2,23m

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG2:
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
På kjelleryttervegger ble det stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag.
Deler av utvendig fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under terreng.
Grunnmursplasten mangler topplist.
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.
Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Beskrivelse:
Drenering fra byggeår. Deler av grunnmursplast er synlig utvendig.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnmursplast bør avsluttes over terreng med topplist. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å se på gjennomførbarheten av dette. Grunnmursplast under terreng gir økt fuktbelasting og det er fare for tiltetning av organiske materialer mellom grunnmur og plast som vil redusere effekten. Grunnmursplast må avsluttes over terreng for å få TG1.
Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.
Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.
Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.
Det bør lages system for forsvarlig håndtering og bortledning av vann fra taknedløp.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Eier opplyser om at hele boligen er fundamentert på sprengstein.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament — TG-1

TG1:
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur — TG-1

Støttemur i henhold til alder.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng — TG-2

TG2:
Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på kjellervegger. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av kjellervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på kjellervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.
Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu samt noen veggventiler i yttervegger.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'
Lecavegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og eventuelt gjennomføre tiltak for å forhindre fuktskader.
Bedre ventilering bør etableres.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong soverom 2 etasje

Type	Balkong
Sørøst-vendt balkong på ca. 2 m² med adkomst fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-2

TG2:
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Beskrivelse:
Sørøst-vendt balkong på ca. 2 m² med adkomst fra soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å bedre personsikkerheten anbefales det å utbedre åpninger i rekkverk.

6.6 Balkong, terrasse, platting: 1 etasje allerom/spisestue

Type	Terrasse
Sørvest-vendt terrasse på ca. 23 m² med adkomst fra spisestue. Adkomst også fra stue via heve/skyve-dør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Det registreres noe skjevheter i konstruksjonen. Rekkverk er lavt i henhold til dagens referansenivå på 100cm. Målt høyde til 80cm. Rekkverket ned til bakkeplan er løst. Beskrivelse: Sørvest-vendt terrasse på ca. 23 m² med adkomst fra spisestue. Adkomst også fra stue via heve/skyve-dør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å bedre personsikkerheten anbefales det å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav. Feste rekkverk tilstrekkelig anbefales. For å få TG1 bør skjevheter rettes opp. Behov for oppretting vurderes av den enkelte.	

6.7 Balkong, terrasse, platting: 1. etasje, soverom

Type	Terrasse
Sørøst-vendt markterrasse på ca. 6 m² med adkomst fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Løse terrassebord. TG1: Normal slitegrad på terrassebord. Beskrivelse: Sørvest-vendt terrasse på ca. 23 m² med adkomst fra spisestue.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å feste terrassebord tilstrekkelig.	

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning. Entredørens merking presiser for utvendig bruk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2 etasje: Vinduer soverom er fra 1989. Vindu loftstue er 2024 (eiers opplysning). Vindu loftstue er fra 1989. Balkongdør er fra 1989. Innerdører fra 2023 (eiers opplysning). 1 etasje: Soverom fra 1989. Balkongdør og skyvedør er fra 1988. Vindu i stue/allrom fra 1989. Takvindu fra 1989. Innerdører fra 2023 (eiers opplysning). Kjeller: Vinduer er fra 1989. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2:
2 etasje:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Avflassing av maling på yttersiden av karm.
Balkongdør tar i karm/terskel og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

1.etasje:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Avflassing av maling på yttersiden av karm.

Kjeller:
Vindu tar i karm/terskel og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Kun ett vindu i kjeller kan åpnes.
Enkelte beslag under bunnkarm på vindu mot terreng er ikke ført under bunnkarm.

Beskrivelse:
Eier opplyser at samtlige vinduer er blitt jevnlig vedlikeholdt innvendig med beis og lakk, senest i 2023/2024.
2 etasje:
Vinduer soverom er fra 1989.
Vindu loftstue er 2024 (eiers opplysning).
Vindu loftstue er fra 1989.
Balkongdør er fra 1989.
Innerdører fra 2023 (eiers opplysning).

1 etasje:
Soverom fra 1989.
Balkongdør og skyvedør er fra 1988.
Vindu i stue/allrom fra 1989.
Takvindu fra 1989.
Innerdører fra 2023 (eiers opplysning).

Kjeller:
Vinduer er fra 1989.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av vindu i kjeller som ikke kan åpnes anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Vinduer og balkong/terrassedører funger med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Beslag bør monteres tilfredsstillende.

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

TG2:
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.

Merknad: Normal slitegrad på kledning.

Beskrivelse:
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Musetettingen bør utbedres.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

TG2: Undertaket har misfarging.
Tiltenkt luftespalte ved takfoten er redusert ved inngangsparti.
Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen/yttervegg.

Beskrivelse:
Det er kaldt loft med adkomst fra 2.etasje. Undertak av takbord/taktro. Til informasjon: Isolering bør vurderes. Pass på å følge anbefalt oppbygging for å unngå fuktproblematikk. Søk råd hos fagperson

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.
Lufting/ventilering bør forbedres.

6.11 Renner og nedløp

Type	Tre
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

TG2: Det er ukjent løsning for ventilering/lufting av takkonstruksjonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Beskrivelse: Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler. Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser vedrørende løsning for lufting anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.13 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	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 taktekking **TG-2**

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket.
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
Det er observert rustdannelse på beslag.

Beskrivelse:
Taktekking er fra byggeår.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft' Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.
Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.

6.14 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?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-1**

Utstyr på tak iht. monteringsveiledningen.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

TG2:
Kjeller:
Ved enkel nivellering av rom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Bruksslitasje på gulvoverflater i alle etasje som tilsier behov for tiltak.

TG1:
2 etasje:
Ved enkel nivellering av loftstue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom ved loft registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

1. etasje:
Ved enkel nivellering av allrom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk i kjøkken.

Kjeller:
Ved enkel nivellering av rom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.16 Ildsted/Skorstein: 1 etasje, allrom

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

Eier opplyser at det har med jevne mellomrom (1-2 år) vært tilsyn av Brann og redningsetaten på ildsted. Det ble ikke oppdaget noen avvik ved siste tilsyn. Dokumentasjon på tilsyn ble ikke fremlagt på beafringstidspunktet.
TG1 settes på bakgrunn av denne opplysningen.

6.17 Ildsted/Skorstein: 1 etasje: stue

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

Eier opplyser at det har med jevne mellomrom (1-2 år) vært tilsyn av Brann og redningsetaten på ildsted. Det ble ikke oppdaget noen avvik ved siste tilsyn. Dokumentasjon på tilsyn ble ikke fremlagt på beafringstidspunktet.
TG1 settes på bakgrunn av denne opplysningen.

6.18 Ildsted/Skorstein: Kjeller

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

Eier opplyser at det har med jevne mellomrom (1-2 år) vært tilsyn av Brann og redningsetaten på ildsted. Det ble ikke oppdaget noen avvik ved siste tilsyn. Dokumentasjon på tilsyn ble ikke fremlagt på beafringstidspunktet.
TG1 settes på bakgrunn av denne opplysningen.

6.19 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-3

TG3:
Eldre kjøkken med moderniseringsbehov.

Beskrivelse:
Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Panel i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. Lysarmatur og stikk under. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap .

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Prisestimatet gjelder for nøktern standard på kjøkken. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris. Innredning og kjøkkenet bør oppgraderes.

Utbedringskostnader overflater og innredning	**150 000 - 300 000**

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-2

TG2:
Deksel på ventilator er manglende.

Anbefalte tiltak avtrekk

Deksel bør monteres.

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Søknadspliktige bruksendringer i boligen har ikke blitt gjort i perioden fra oppføring og godkjenning i 1988 til dags dato.

Selger opplyser at hobbyrommet i kjelleren (godkjent som hobbyrom) har vært benyttet til snekkerrom. Hobbyrommet har oppvarming med vedovn/el og dagslys gjennom stort vindu, panelt tak, betong/leca i gulv og vegger.
Øvrig areal i kjelleren er godkjent og tiltenkt gjest, kjellerstue, badstue, bad. Rør er lagt til rette for det. Denne delen er ikke ferdig innredet med romdeling.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Vedtak om midlertidig brukstillatelse for enebolig på gbnr. 8583/272 - Elise Sverdrups Vei 4 datert 10.09.2025.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i hver etasje.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2021.

6.21 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2

TG2:
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Merknad:
Vegghengt wc har utenpåliggende sisterne.

Beskrivelse:
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Panelovn. Utstyrt med naturlig avtrekk og vegghengt wc. Servant med ettgreps armatur. Lys på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.22 Trapp: 2-1 etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2

TG2:
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.

6.23 Trapp: Kjeller

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2

TG2:
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.

6.24 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør i kjeller er skiftet.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

TG2:
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.
Deler av innvendige avløpsrør i kjeller er skiftet.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.25 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	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
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i kjeller ved bereder
Stoppekran fungerer som tiltenkt

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.26 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Sikringsskap er plassert i hall i 1. etasje.
Kursoversikt på innside skapdør.

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

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Eier opplyser om at det ikke er noen oljetank på eiendommen.

6.28 Varmtvannsbereder: Kjeller

Plassering bereder	
Gang	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1989	

Størrelse
287 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

TG2:
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist (sluk uten membran).

Beskrivelse:
Eier opplyser at varmeelement og inntaksventil skiftet i 2024.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

6.29 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i enkelte rom.

Merknad:
Eiers info: Det er forberedt for tilkobling av oppvarming/varmeveksler/mekanisk/balansert ventilasjon med kanaler i himling. Kanaler for luft inn i oppholdsrom/soverom og avtrekk på våtrom 1. og 2. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.30 Våtrom: Bad 2 etasje



Sluk under badekar.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:
Belegg på gulv og belegg på vegger. Panel i himling. Elektrisk gulvvarme. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt servant med ettgreps armatur fra. Lysarmatur og stikk på vegg. Utstyrt med badekar, naturlig avtrekk og veggmontert wc.

Anbefalte tiltak

Det må benyttes badekar frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.31 Våtrom: Bad 1. etasje



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Sluk i bad.

Oppsummering av våtrom TG-3

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved gang mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

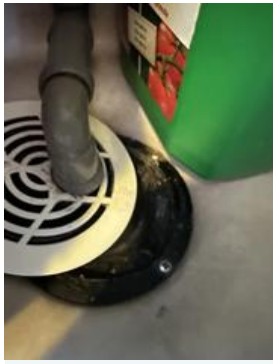
Beskrivelse:
Belegg på gulv og belegg på vegger. Panel i himling. Elektrisk gulvvarme. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt servant med ettgreps armatur. Lysarmatur og stikk på vegg. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk og veggmontert wc.

Anbefalte tiltak

Det må benyttes/installeres dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000

6.32 Øvrig: Rom m/opplegg for vaskemaskin/tørketrommel



Sluk i rommet.

Beskrivelse

Da rommet ikke er definert som et våtrom, utføres ikke de normale vurderingene knyttet til våtrom.

Oppsummering av øvrig TG-1

Normal slitegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Belegg på gulv, og malt overflate og strietapet på vegger. Panel i himling. Panelovn. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sluk. Naturlig avtrekk. Skyllekum med ettgreps armatur.

6.33 Øvrig: Garasje/bod

Beskrivelse

Grunnmursplasten mangler topplist.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket.

Oppsummering av øvrig TG-2

TG2:
Grunnmursplasten mangler topplist.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.
Vinduer funger med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Musetettingen bør utbedres.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.34 Krypkjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

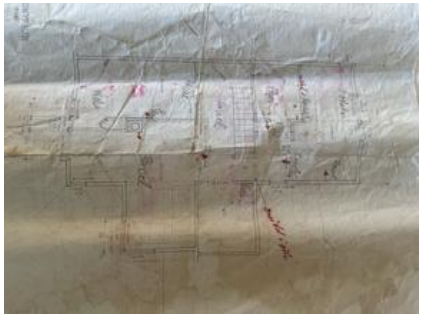
6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

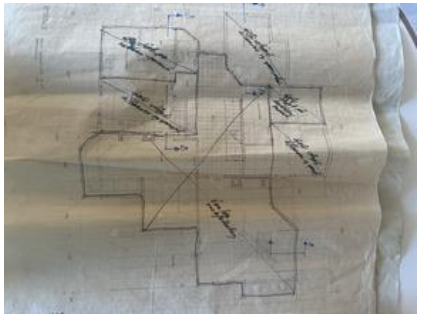
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

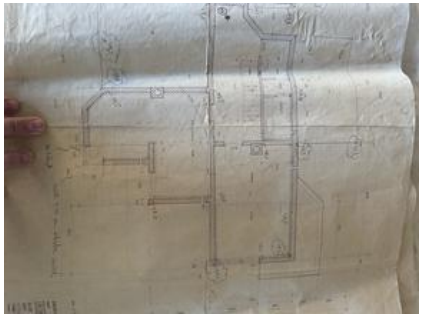
2. etasje



1. etasje

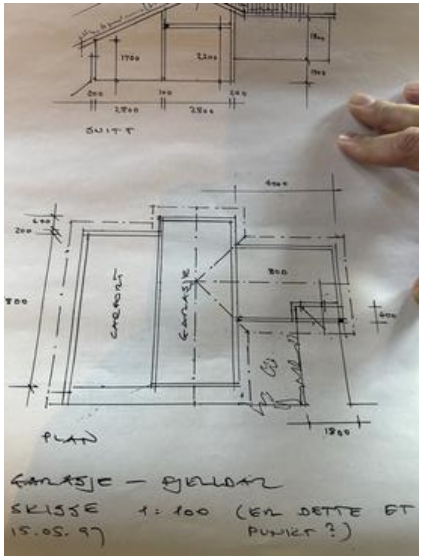


Kjeller



Garasje med bod

1. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fjelldal, Hans Henrik	9578-5997-4-28877	2025-06-01 12:25:02

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
1. jun. 2025

Oppdragsnummer
23-0126/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elise Sverdrups vei 4, 3610 KONGSBERG

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Hans Henrik Fjelldal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. januar 1989

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92425555
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Det er ikke blitt utført arbeid

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

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

Eventuell kommentar: Strøm i garasje er kobla til av autorisert firma

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

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

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.
Ja

Beskriv: Maur etter innflytting. Autorisert skadedyr firma håndterte problemet den gang.

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

Eventuell kommentar: Bygningsfaglig rapport er under utarbeiding

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

Ja

Beskriv: Kommunen er konsultert og har meldt at de ikke har slik dokumentasjon i sitt arkiv. Ref. melding fra vår megler. Det var ikke praksis i kommunen den gang ut fra informasjon vi har fått kjennskap til.

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?

Nei

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

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: 23-0126/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fjelldal, Hans Henrik	**2025-06-01**

Identifikasjon

bankID Fjelldal, Hans Henrik

SIGNICAT

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

Kongsberg kommune

Samfunnsutvikling - byggesak

Saksbehandler:
Jostein Engedalen Lintvedt
+4796040782

Saksnummer:
2025/6320- 6

Dato:
10.09.2025

Hans Henrik Fjelldal
Elise Sverdrups Vei 4
3610 KONGSBERG

Att.Hans Henrik Fjelldal

Utvalg for miljø og utvikling - nr. 642/2025

Vedtak om midlertidig brukstillatelse for enebolig på gbnr. 8583/272 - Elise Sverdrups Vei 4

Vi har den 02.07.2025 mottatt søknad om midlertidig brukstillatelse.

Saken gjelder en eldre enebolig, hvor det ikke har vært utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kommunen kan ikke utstede ferdigattest for tiltak søkt om før 1. januar 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Tiltakshaver har innhentet fagkyndig erklæring datert 07.09.2025 som konkluderer med at bolighuset er oppført i tråd med tegningene som ble godkjent i opprinnelig tillatelse. Det er også konkludert med at tiltaket ble oppført i tråd med de tekniske krav som gjaldt på vedtakstidspunktet.

Videre har tiltakshaver søkt om personlig ansvarsrett for alle funksjoner og ansvarsområder i tiltaket og sannsynliggjort nødvendig kompetanse ved egen utdannelse og/eller praksis samt bruk av innleid foretak.

Med dette vurderer kommunen at det er grunnlag for å gi midlertidig brukstillatelse. Det bemerkes at brukstillatelsen kun er midlertidig i ordlydens forstand. Brukstillatelsen er å forstå som varig.

Brukstillatelse gis etter søknad, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer kommunen at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket:

- Bygningsnr. 7851367

Brukstillatelsen gjelder slik det er beskrevet i vedtak 473/89 datert 02.11.1988. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.

Videre oppfølgning

Gebyr
Alle gebyrer i forbindelse med byggesaksbehandlingen blir ettersendt tiltakshaver. Kommunale avgifter fastsettes i henhold til gjeldende kommunale takster.

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

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

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

Med hilsen

Kjersti Søli
virksomhetsleder

Jostein Engedalen Lintvedt
rådgiver byggesak

Dokumentet er signert elektronisk

KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
Byggesak

Vår dato 15.10.97 | Vår ref. 97/017702

Hans Henrik Fjelldal
Elise Sverdrups vei 4

3600 KONGSBERG

J.nr. 97/02831 | A.nr. /L42/

Deres dato | Deres ref.

Vår saksbehandler:
Arnt Idar Jørstad
Tlf. 32866442

ELISE SVERDRUPS VEI 4- 8583/272 - HJEMMELSHAVER/BYGGHERRE HANS HENRIK FJELLDAL - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE/BOD GODKJENNING AV ENDRET PLASSERING

Det vises til søknad om byggetillatelse for garasje datert 24.06.97 mottatt 10.07.97, plan- og næringssjefens vedtak i sak 97/0419 av 12.09.97 og telefonsamtale 14.10.97 vedrørende godkjenning av endret plassering.

Plan- og næringssjefen bekrefter med dette at det er gitt tillatelse til å plassere garasjen inntil eiendomsgrensen mot friareal/fegate.

Avstanden til eiendomsgrensen mot vei skal være minst 1,0 m.

Eventuelle henvendelser rettes til saksbehandler.

Med hilsen
For Plan- og næringssjefen

Jon Vatnebryn
seksjonsleder

KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
Byggesak

Vår dato 12.09.97 | Vår ref. 97/015550

Hans Henrik Fjelldal
Elise Sverdrups vei 4

3600 KONGSBERG

J.nr. 97/02831 | A.nr. /L42/

Deres dato 24.06.97 | Deres ref.

Vår saksbehandler:
Arnt Idar Jørstad
Tlf. 32866442

SAK 97/0419

ELISE SVERDRUPS VEI 4 - 8583/272 - HJEMMELSHAVER/BYGGHERRE HANS HENRIK FJELLDAL - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE

SAKSVURDERING - VEDTAK
Søknaden gjelder tillatelse til oppføring av garasje med et bruksareal på 45 m². Garasjen skal ha saltaksform med helningsvinkel 22°.

Eiendommen omfattes av byplan 150, felt A. Avstand til nabogrense og eiendomsgrense mot vei er oppgitt til 1,0 m. Avstanden fra garasjefronten til eiendomsgrensen mot vei (rundkjøring) er oppgitt til 4,0 m.

Det er ikke søkt ansvarsrett for byggearbeidene.

Ingen av de varslede naboer har merknad til søknaden.

På bakgrunn av foranstående fattes følgende

V E D T A K:

Søknad om byggetillatelse av 24.06.97 med tegninger stemplet 10.07.97 godkjennes på følgende vilkår:

1 Bygningens plassering og sokkelhøyde skal stikkes ut i marka av representant fra kart- og oppmålingsseksjonen. Avstand til eiendomsgrensen mot vei foran garasjen skal være minst 4,0 m. Jfr. reg. best. § 6.

2 Garasjen skal ventileres slik at innholdet av bensindamp og eksos ikke blir skadelig høyt. Ved naturlig ventilasjon skal friskluftinntak og avtrekksåpning hver ha et areal på minst 2 ‰ av golvflata. Jfr. byggeforskrift 87, kap. 47:55.

3 Tak og andre bærende konstruksjoner skal dimensjoneres for en snølast på minst 3,5 kN/m². (350 kg/m²). Jfr. byggeforskrift 87, kap. 51 og Norsk Standard nr. 3479.

4 Byggearbeidene skal i sin helhet utføres etter gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter, og på de vilkår som går fram av tillatelsen.

5 Hans Henrik Fjelldal godkjennes som ansvarshavende for omsøkte byggearbeider. Jfr. plan- og bygningslovens § 98.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG - ANDRE OPPLYSNINGER
Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningslovens § 15, jfr. også forvaltningslovens kap. VI. Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak følger vedlagt.

De må selv ta kontakt med kart- og oppmålingsseksjonen for å avtale tid for utstikking av bygningen i marka. Byggearbeidene kan starte når utstikking har funnet sted.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år etter vedtaksdato. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Regning for behandling av søknaden følger vedlagt.

Eventuelle henvendelser rettes til saksbehandler.

Med hilsen
For plan- og næringssjefen

Jon Vatnebryn
seksjonsleder

2 vedlegg

Kopi u/vedlegg:
Ark. Finn Bjørtuft, Gamle Gomsrudvei 11, 3600 KONGSBERG

A1 J

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Byggingstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14:1

☒ Søknad om byggetillatelse
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Stempel: KONGSBERG KOMMUNE PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN Reg.nr. Saksbeh. 10 JUL 1997 Arkivkode P Arkivkode 3 97/253

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer): KONGSBERG

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested
Gnr.: 8583 | Bnr.: 272 | Festenr.: | Seksjonsnr.:
Adresse: ELISE SVERDRUPSV. 4

Arbeidets art
☒ Nybygg ☐ Endring ☐ Annet
☐ Påbygg/tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling
- beskriv:

Byggets art
☐ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☐ Annet
☒ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning
- beskriv: + BOD

Dispensasjonssøknad
pbl § 7 (§ 88) AML
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningslov ☐ Plan ☐ Byggeforskr. ☐ Forskrifter til AML ☐ Vedtekter
Dispensasjonen gjelder:

Vedlegg til bygningsrådet
pbl § 94.3 BF 87 kap. 14
☒ Gjenpart av nabovarsel
☒ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
☒ Fasadetegninger ☒ Etasjeplan m. romfunksjon
☒ Snitt ☐ Konstruksjonstegninger
☐ Statiske beregninger
☐ Rapport om grunnundersøkelser
☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg:

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)
F. best nr 324
☐ Situasjonsplan
☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt
☐ Fasader
☐ Dokumentasjon klima
☐ Dokumentasjon støy
☐ Uttalelse fra AMU/verneombud
Andre vedlegg:

Underskrift
Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn: HANS HENRIK FJELLDAL	Navn: FINN BJØRTUFT
Adresse: ELISE SVERDRUPSV. 4.	Adresse: GML GOMSRUDV. 11
Postnr.: 3600 Poststed: KONGSBERG Tlf.:	Postnr.: 3600 Poststed: KONGSBERG
☒ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie	Tlf.: 32734324
Dato: 29.06.97 Underskrift:	Dato: 29.06.97 Underskrift: finn bjørtuft SIVILARKITEKT MNAL

K-blankett 5131 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-92

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven
- [x] Ja
- [ ] Nei
- Tillatt grad av utnytting:

2. Oppmålt tomt
- [x] Ja
- [ ] Nei
- Tomteareal:

3. Avstander
Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
1.0	CA 7.0	CA 13.0

- Avstanden er målsatt på situasjonsplan: [x] Ja [ ] Nei
- Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [x] Nei

4. Atkomst Vegloven, pbl §§ 66, 67
Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

				Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?
[ ] Riksveg/ fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja [x] Nei
[x] Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	[x] Ja	[ ] Nei	
[ ] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[ ] Ja	[ ] Nei	

5. Byggegrunn
- [x] Fjell [ ] Sand [ ] Annet ..... - beskriv
- [ ] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare?

6. Fundament
- [ ] Grunnmur [x] Peler [ ] Annet ..... - beskriv
- [x] Bankett/ såle

7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67
Tilknyttet
- [ ] offentlig vannverk
- [ ] privat vannverk
- [ ] annen privat vannforsyning, innlagt vann - beskriv
- [ ] annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

8. Avløp pbl §§ 66, 67
- [ ] Offentlig avløpsanlegg
- [ ] Privat avløpsanlegg
- Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei
- Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

9. Drenering BF 87 kap. 42
- [x] Selvdrenering [ ] Kultgrøft [ ] Rør
- Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [x] Terreng

10. Overvann
- Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [x] Terreng

11. Miljø pbl § 68

Trafikkstøyproblemer?		Flystøyproblemer?		
[ ] Ja	[x] Nei	[ ] Ja	[x] Nei	Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a, BF 87 kap. 18
- Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [x] Nei
- Dersom ja, kreves egen søknad

13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer		1	
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m2	46 m2	46 m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	50 m2	50 m2

14. Byggematerialer

	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
	- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	(maks. 3 kryss)	
				0 Ved, 1 Oljefyr-anlegg, 2 Oljefyrt ildsted, 3 El.
Oppvarming	1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet	[x] Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 9 Annet	[x] Tre, [x] Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet	4 Oljefyr-anl./el., 5 Oljefyr-anl./ved, 6 Oljefyrt ildst./el., 7 Oljefyrt ildst./ved, 8 El./ved, 9 Annet

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn / Gulv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:
50–70 MM ISOLASJON PÅ KOMPRIMERT PUKKLAG.
60–70 MM ARMERT BETONGPLATE.

Kjelleryttervegger BF 87 kap. 43:1, 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:

Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner:
98 MM BINDINGSVERK / 150–200 MM LECA
UTV. 9 MM GIPS, SLØYFEN OG LIGGENDE ÅPEN PALSPANEL.
INNV. BOD: 13 MM GIPS EL. TILSV.

Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53
Materialer, konstruksjoner:
TREVINDUER M/ ENKELT GLASS.

Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
EVT VEGG MELLOM BILPLASSEN:
98 MM BIND. VERK.

Etasjeskille BF 87 kap. 30:41, 52
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)
BJELKELAG MOT LOFT. 198 (173) × 48 MM C/C 600 MM.

Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims
198 (173) MM SPERRETAK (TAKSTOL) (198×48 MM)
22–24° TAKVINKEL.
LAM. (ELLER SAMMENSPIKREDE) BRAGER
100 MM × 400 MM (?)

Takets, loftets ventilasjon m.v.
TORVTAK / (EVT TREPANEL PÅ BOD–TAK) NBI A. 544.803

Taktekking
- [ ] Takstein
- [ ] Takpapp
- [ ] Naturskifer
- [ ] Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

Tekniske krav

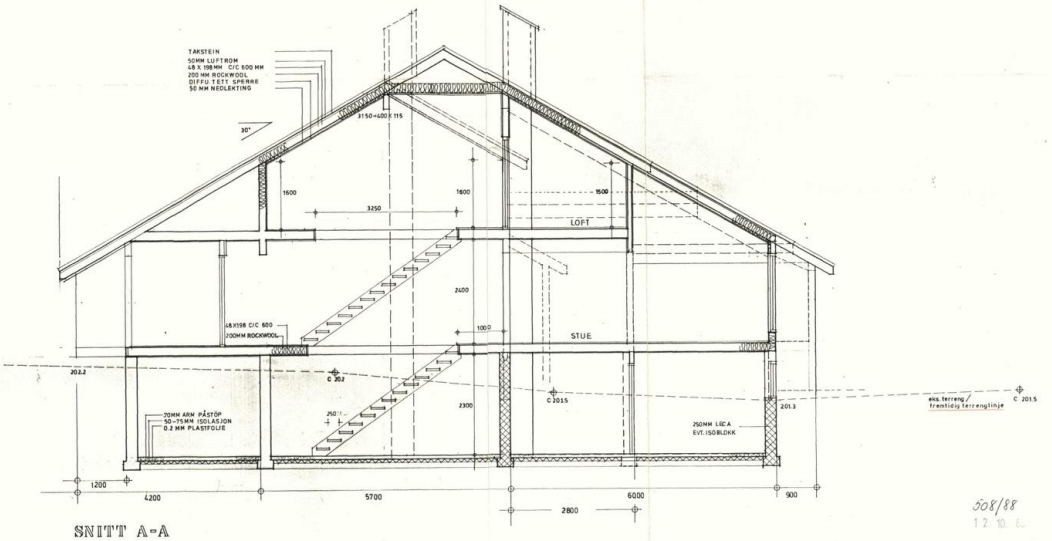
OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? [X] Ja [ ] Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse [ ] 1 [ ] 2 [ ] 3 [ ] 4 [X] Ikke krav

	Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
16. Brann-vern	- branncelleinndeling	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- rømningsveier	[X] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- brannalarm/røykvarsler	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
BF 87 Del 3	- slukningsredskap	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	

17. BF 87	Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	[X] Ja		[X] Ja	[ ] Nei	–
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	[X] Ja		[X] Ja	[ ] Nei	~~A 517, 651~~ –N01 A 521, 811
" 43	- bygningsdeler	[X] Ja		[X] Ja	[ ] Nei	–N01 A 520–525
" 44	- trapp og rampe	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 46	- sanitæranlegg	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	[X] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	[X] Ja		[X] Ja	[ ] Nei	–N01 A 520–525 ~~A 519, 803~~
" 52	- lydforhold.	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 54	- tilfluktsrom	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	

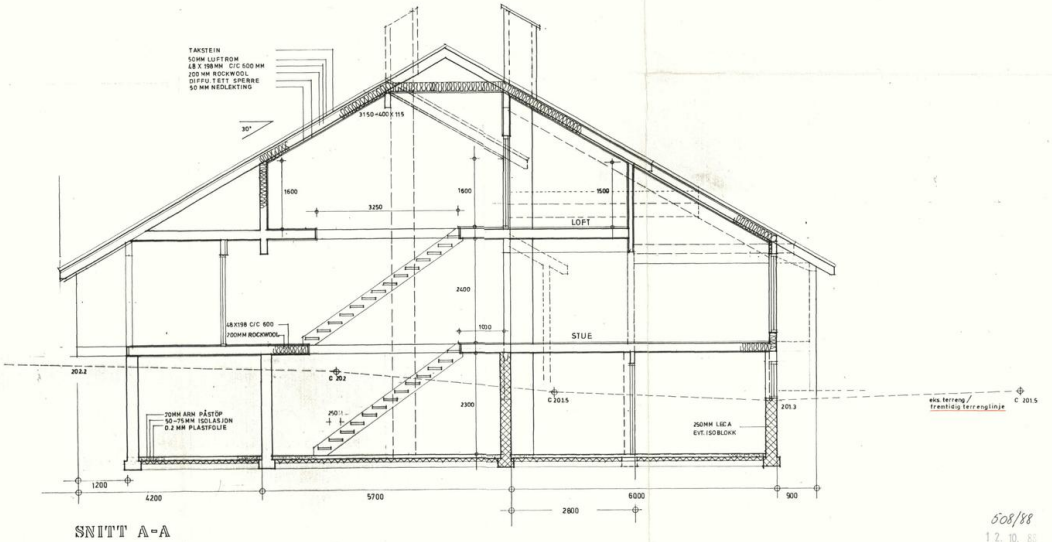


SNITT A-A

508/88
12.10.88

ENEBOLIG FOR
BERIT HANS HENRIK
REFSETH - FJELLDAL
ELISE SVERDRUPSVEI KONGSBERG
SEPT. 88
SNITT A-A MÅL 1:50
FINN BJØRTUFT SIV.ARK. MNAL
GAMLE GONSRUDVEI 11 · 3600 KONGSBERG TLF.
TEGN. NR. 05

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

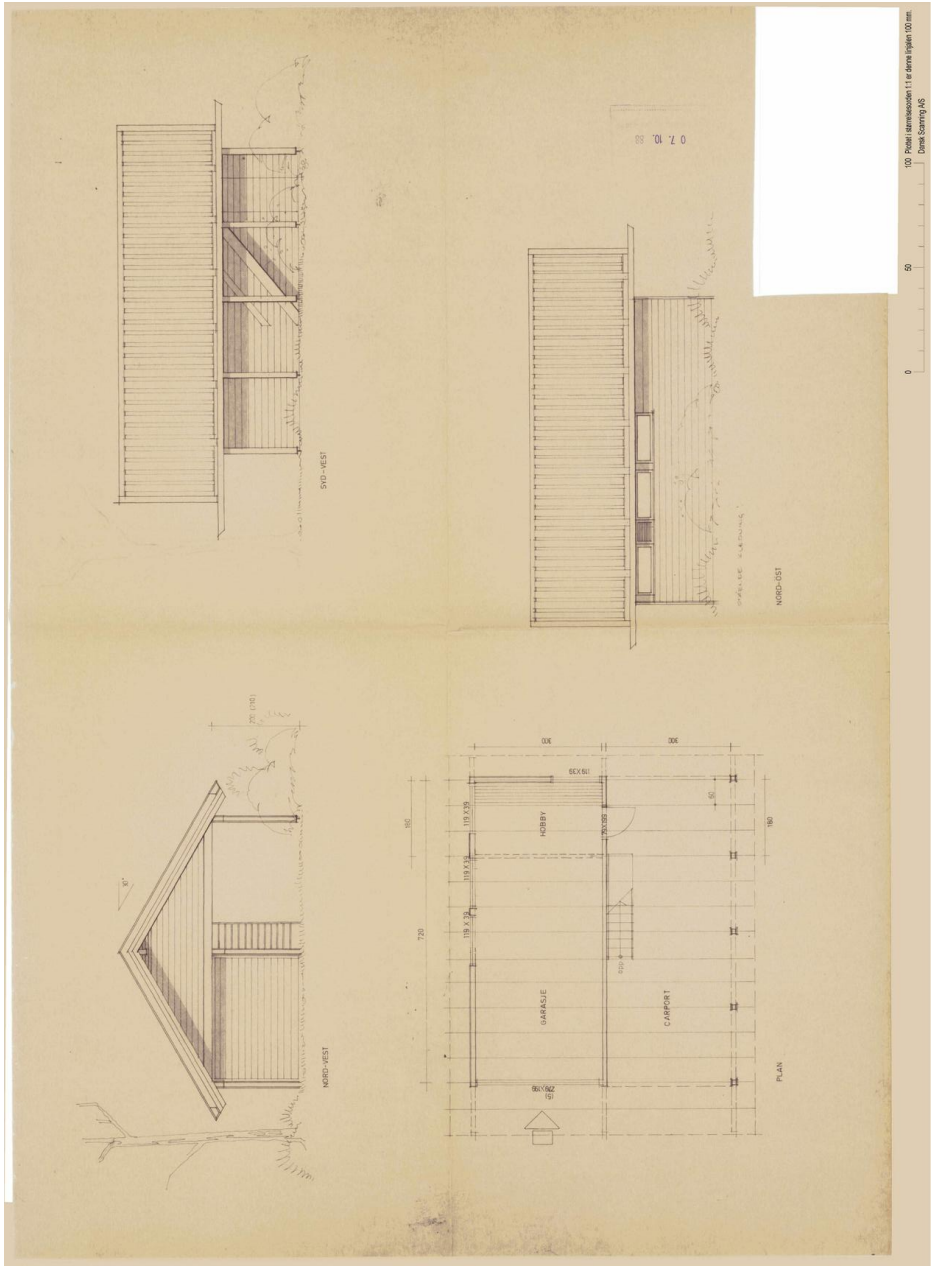


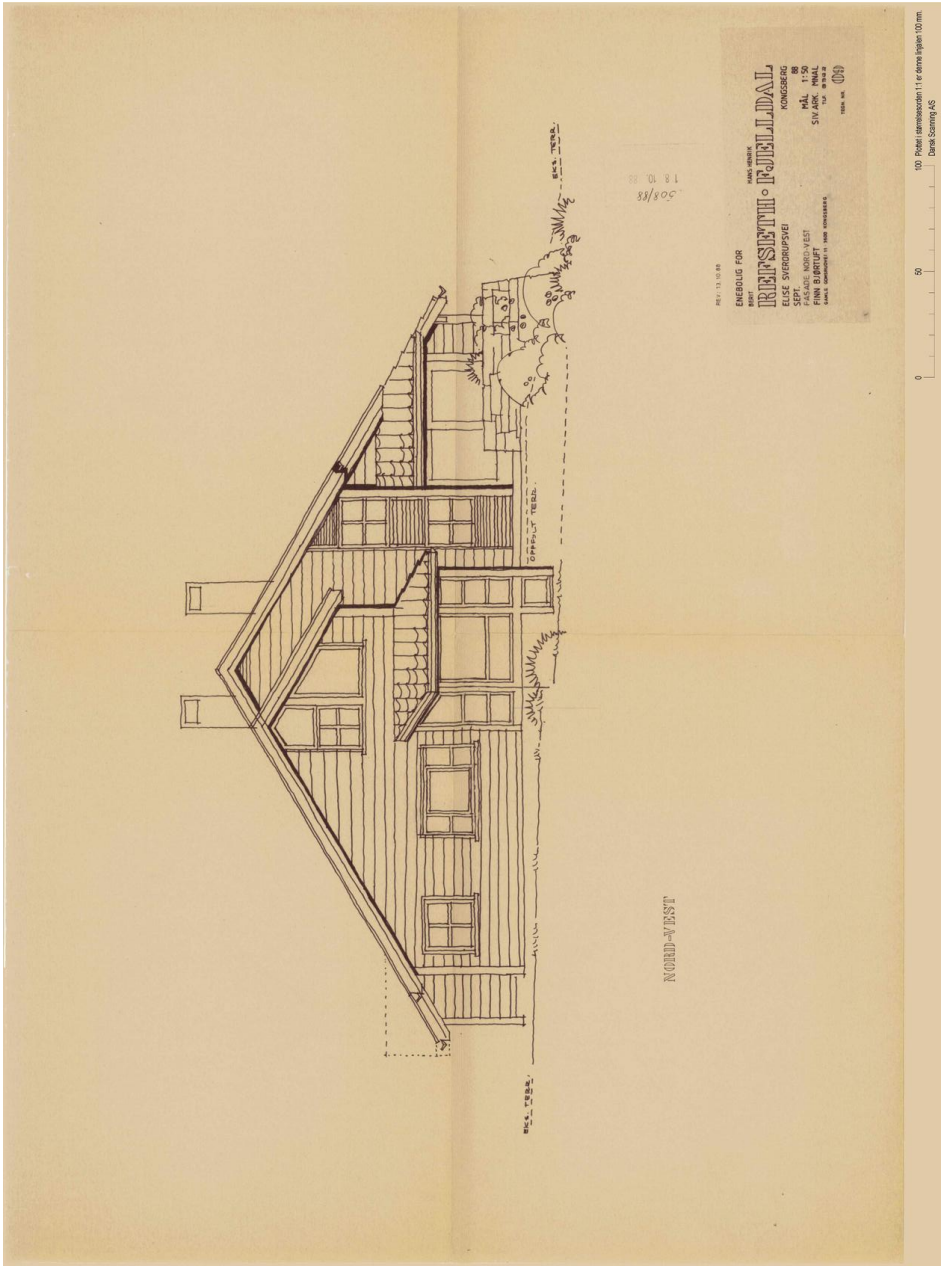
SNITT A-A

508/88
12.10.88

ENEBOLIG FOR
BERIT HANS HENRIK
REFSETH - FJELLDAL
ELISE SVERDRUPSVEI KONGSBERG
SEPT. 88
SNITT A-A MÅL 1:50
FINN BJØRTUFT SIV.ARK. MNAL
GAMLE GONSRUDVEI 11 · 3600 KONGSBERG TLF.
TEGN. NR. 05

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


SYD-VEST
NORD-VEST
NORD-ØST
PLAN
HOBBY
GARASJE
CARPORT
100 Polet i størrelsesorden 1:1 er dersom trykket 100 mm.
Dansk Standrig 4/6


NORD-VEST
RIBERSETH·RØLLDAL
ELISE SVERDRUPSVEI
KONGSBERG
100 Polet i størrelsesorden 1:1 er dersom trykket 100 mm.
Dansk Standrig 4/6



SYD-VEST

REV. 13.10.85

ENEBOLIG FOR
BERIT HANS HENRIK
REFSETH • FJELLDAL
ELISE SVERDRUPSVEI KONGSBERG
SEPT. 88
FASADE SYD-VEST MÅL 1:50
FINN BJØRTUFT SIV.ARK. MNAL
GAMLE DOMSKIRKE 11, 3600 KONGSBERG TLF.
TEGN. NR. 06

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SYD-ØST

REV. 13.10.85

ENEBOLIG FOR
BERIT HANS HENRIK
REFSETH • FJELLDAL
ELISE SVERDRUPSVEI KONGSBERG
SEPT. 88
FASADE SYD-ØST MÅL 1:50
FINN BJØRTUFT SIV.ARK. MNAL
GAMLE DOMSKIRKE 11, 3600 KONGSBERG TLF.
TEGN. NR. 07

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

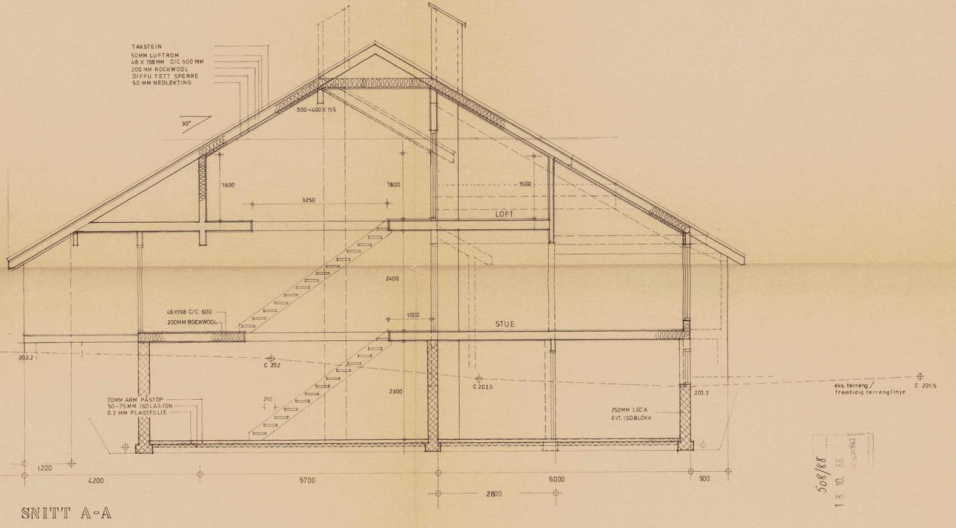


NORD-ÖST

07.10.88

ENEBOLIG FOR
BERIT HANS HENRIK
REFSETH · FJELLDAL
ELISE SVERDRUPSVEI KONGSBERG
SEPT. 88
FASADE NORD-ØST MÅL 1:50
FINN BJØRTUFT SIV.ARK. MNAL
SAMLE. SOMSRUDVEI 11 - 3600 KONGSBERG TLF. 68 73 02 22
TEGN. NR. D6

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

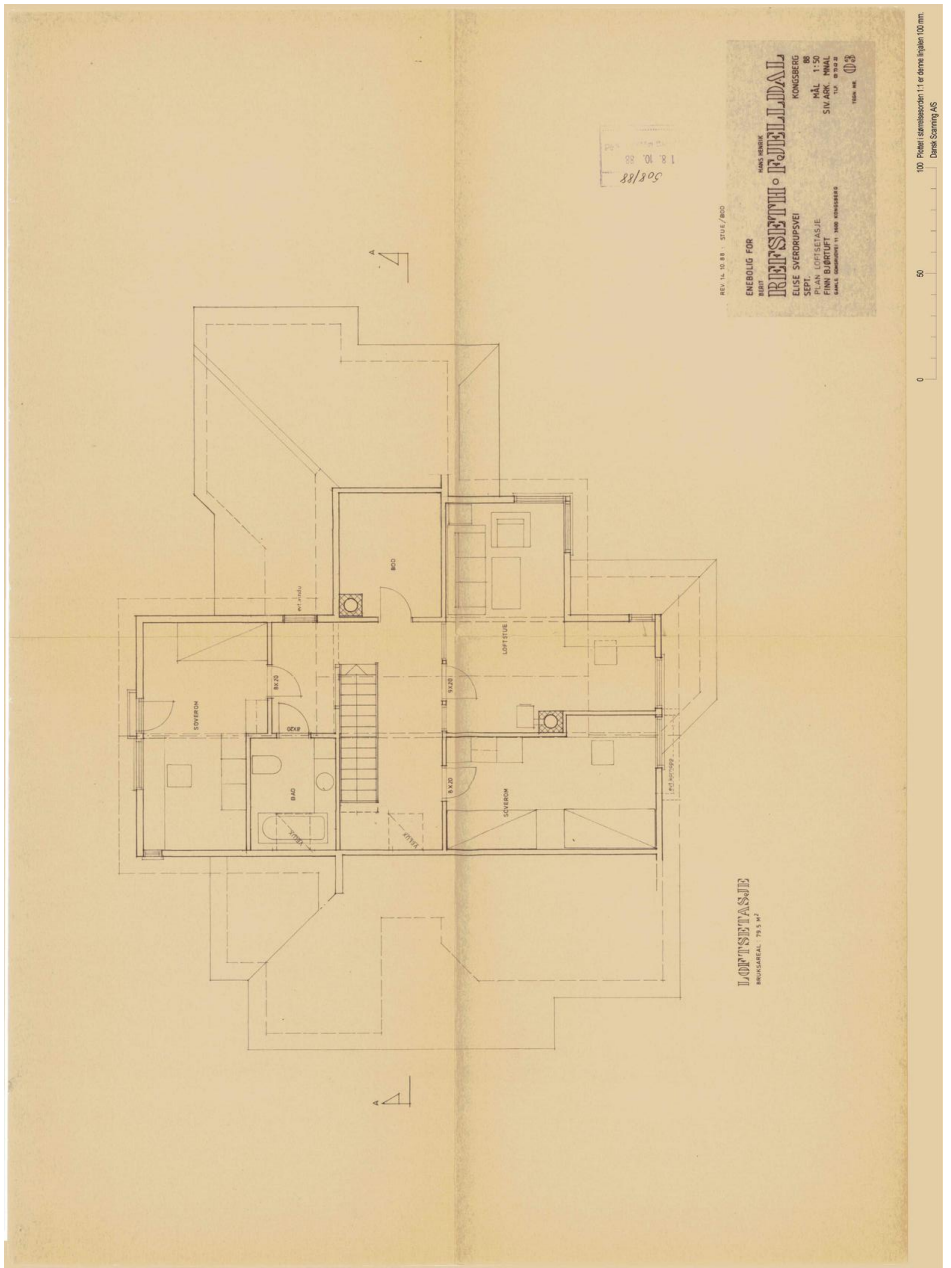


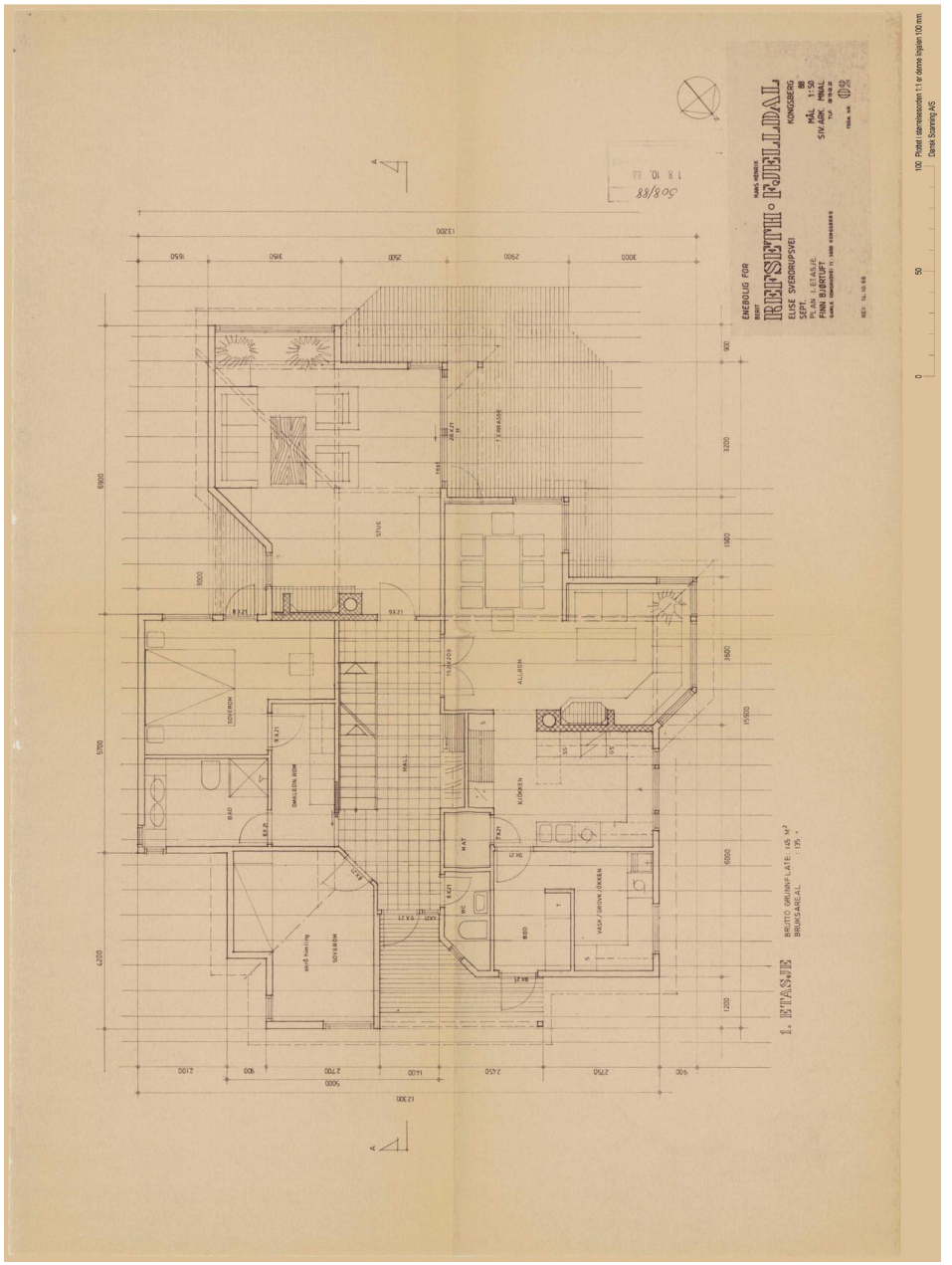
SNITT A-A

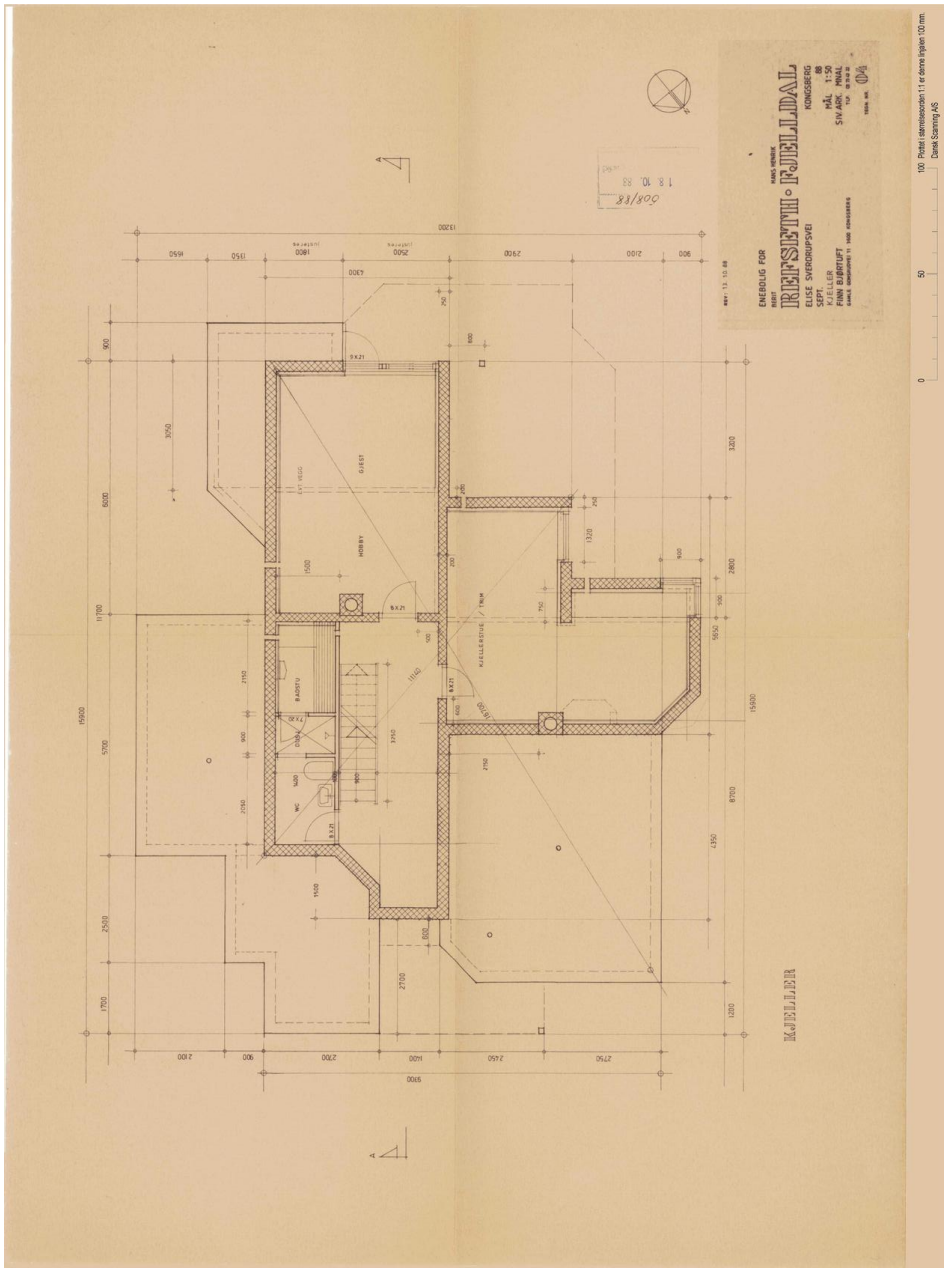
REV. 13.10.88

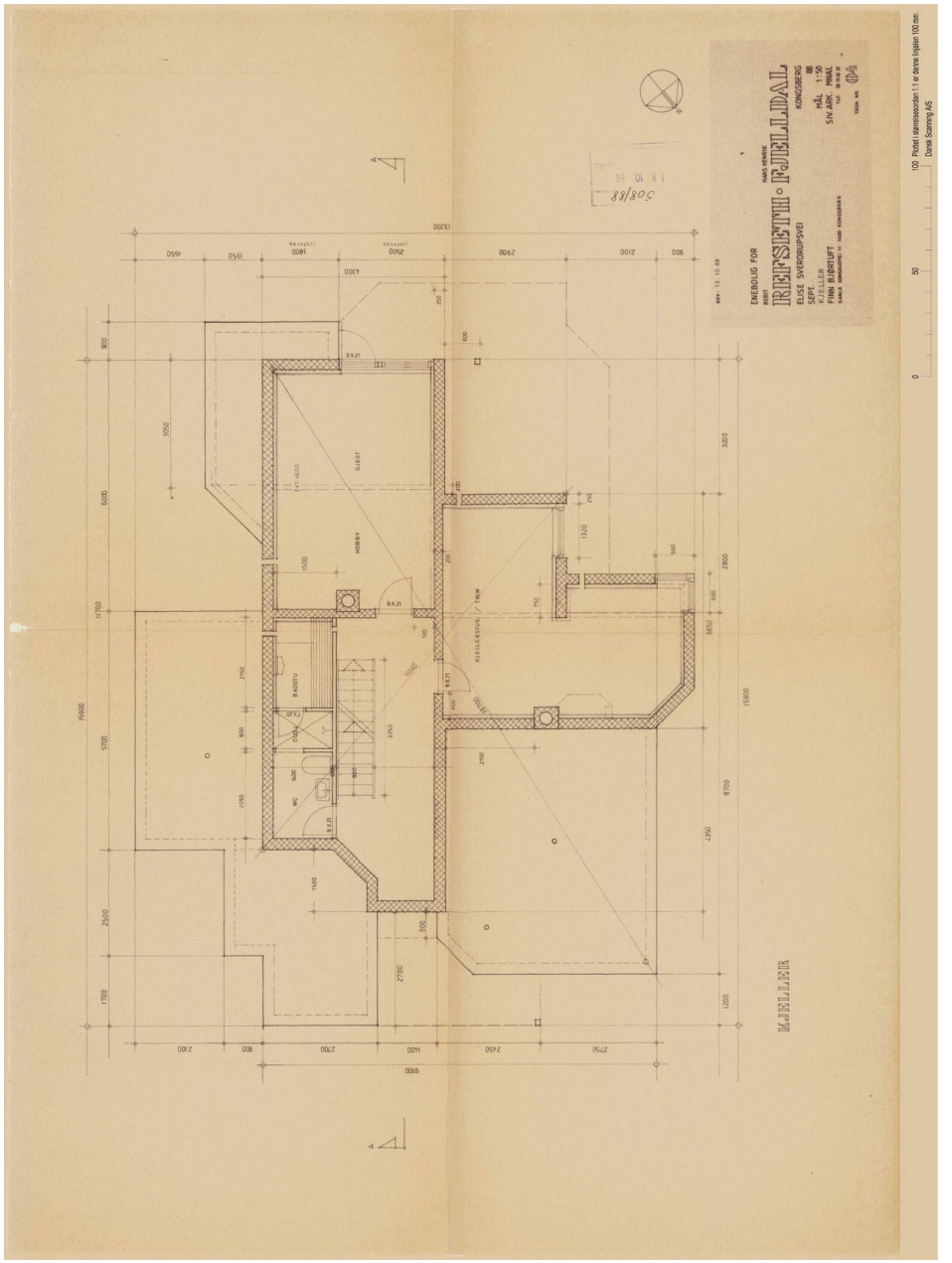
ENEBOLIG FOR
BERIT HANS HENRIK
REFSETH · FJELLDAL
ELISE SVERDRUPSVEI KONGSBERG
SEPT. 88
SNITT A-A MÅL 1:50
FINN BJØRTUFT SIV.ARK. MNAL
SAMLE. SOMSRUDVEI 11 - 3600 KONGSBERG TLF. 68 73 02 22
TEGN. NR. D5

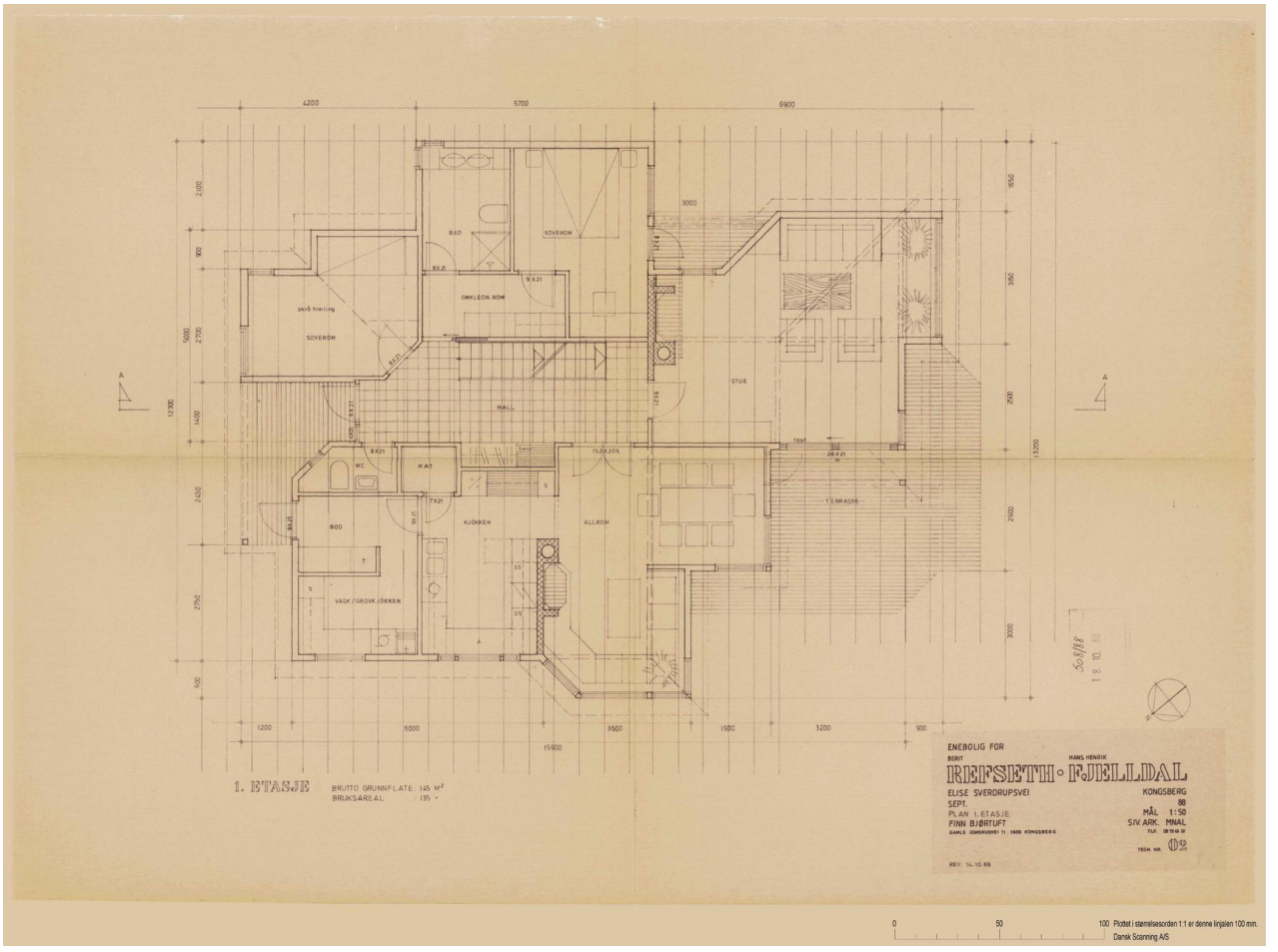
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

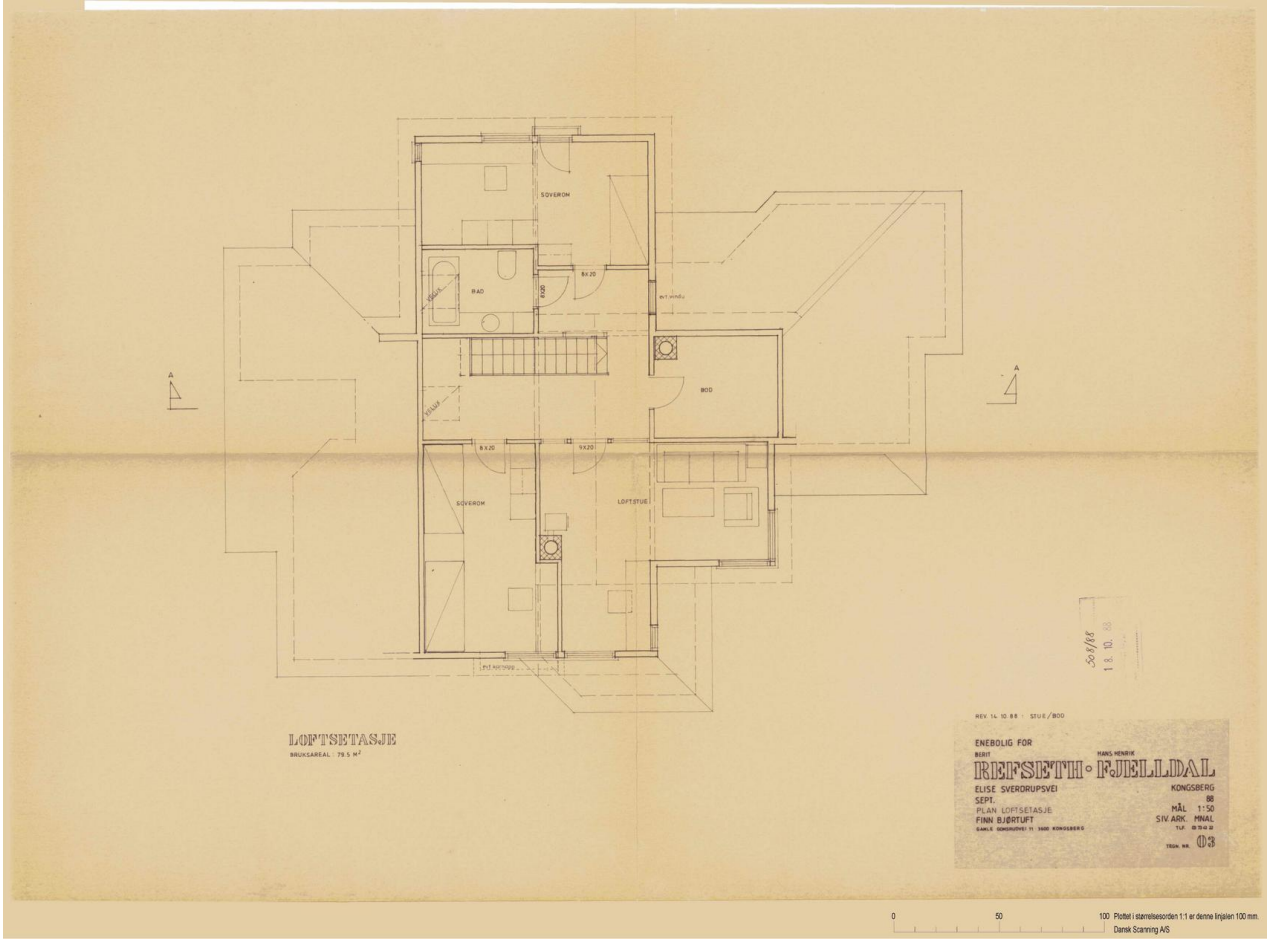

ENEBOLIG FOR
RIBFSETH • RJELLDAL
ELISE SVERDRUPSVEI
KONGSBERG
88
SEPT.
MÅL 1:50
PLAN LOFTSETASJE
SIV.ARK. MNAL
FINN BJØRTUFT
LOFTSTASJE
BRUKSAREAL 79,5 M²
SOVEROM
BAD
LOFTSTUE
100 Postet rutenettsordren 1:1 er denne linjaen 100 mm.
Dansk Standrng A/S

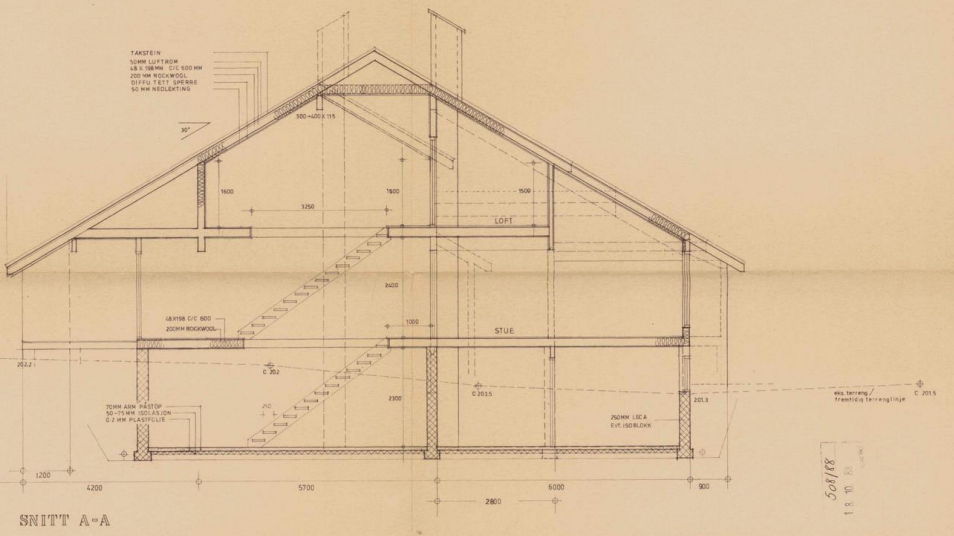

ENEBOLIG FOR
RIBFSETH • RJELLDAL
ELISE SVERDRUPSVEI
KONGSBERG
88
SEPT.
MÅL 1:50
PLAN 1.ETASJE
SIV.ARK. MNAL
FINN BJØRTUFT
1. ETASJE
BRUTTO GRUNNFLATE: 145 M²
BRUKSAREAL: 135 "
STUE
ALLEROM
SOVEROM
BARNEROM
BAD
KJØKKEN
WC
VASK/GARDEROBE
100 Postet rutenettsordren 1:1 er denne linjaen 100 mm.
Dansk Standrng A/S


ENEBOLIG FOR
RUNE WERNER
RIEPSETH • RJUKANDALEN
ELISE SVERDRUPSVEI
KONGSBERG
SEPT. 88
MÅL 1:50
KJELLER
SIV.ARK. MNAL
FINN BJØRTUFT
KJELLER
HOBBY
BADSTU
WC
GJEST
100 Protet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


ENEBOLIG FOR
RUNE WERNER
RIEPSETH • RJUKANDALEN
ELISE SVERDRUPSVEI
KONGSBERG
SEPT. 88
MÅL 1:50
KJELLER
SIV.ARK. MNAL
FINN BJØRTUFT
KJELLER
HOBBY
BADSTU
WC
GJEST
100 Protet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


4200
5700
6900
BAD
SOVEROM
OMKLEDN.ROM
SKRÅ himling
SOVEROM
HALL
STUE
WC
VASK/GROVKJØKKEN
KJØKKEN
ALLEROM
TERRASSE
BOD
15900
1. ETASJE
BRUTTO GRUNNFLATE: 145 M²
BRUKSAREAL : 135 "
ENEBOLIG FOR
BERIT
HANS HENRIK
REFSETH • FJELLDAL
ELISE SVERDRUPSVEI
SEPT.
PLAN 1.ETASJE
FINN BJØRTUFT
KONGSBERG
88
MÅL 1:50
SIV ARK. MNAL
TLF.
TEGN. NR.
REV: 14.10.88
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


SOVEROM
BAD
BOD
SOVEROM
LOFTSTUE
LØFTSETASJE
BRUKSAREAL: 79.5 M²
REV. 14.10.88 : STUE/BOD
ENEBOLIG FOR
BERIT
HANS HENRIK
REFSETH • FJELLDAL
ELISE SVERDRUPSVEI
SEPT.
PLAN LOFTSETASJE
FINN BJØRTUFT
KONGSBERG
88
MÅL 1:50
SIV ARK. MNAL
TLF.
TEGN. NR.
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SNITT A-A

REV. 13.10.88

ENEBOLIG FOR

BERIT HANS HENRIK

REFSETH · FJELLDAL

ELISE SVERDRUPSVEI KONGSBERG

SEPT. 88

SNITT A-A MÅL 1:50

FINN BJØRTUFT SIV.ARK. MNAL

GAMLE GOMSRUDVEI 11 3600 KONGSBERG TLF. 09 19 60 22

TEGN. NR. D05

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



NORD-ØST

07.10.88

ENEBOLIG FOR

BERIT HANS HENRIK

REFSETH · FJELLDAL

ELISE SVERDRUPSVEI KONGSBERG

SEPT. 88

FASADE NORD-ØST MÅL 1:50

FINN BJØRTUFT SIV.ARK. MNAL

GAMLE GOMSRUDVEI 11 3600 KONGSBERG TLF. 09 19 60 22

TEGN. NR. D06

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



SYD-VEST

561/18
18. 10. 88

REV. 13.10.88

ENEBOLIG FOR
BERIT HANS HENRIK
REFSETH • FJELLDAL
ELISE SVERDRUPSVEI KONGSBERG
SEPT. 88
FASADE SYD-VEST MÅL 1:50
FINN BJØRTUFT SIV. ARK. MNAL
GAMLE DOMKIRKEVEI 11 - 3600 KONGSBERG TLF.
TEGN. NR. 06

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SYD-ØST

561/18
18. 10. 88

REV. 13.10.88

ENEBOLIG FOR
BERIT HANS HENRIK
REFSETH • FJELLDAL
ELISE SVERDRUPSVEI KONGSBERG
SEPT. 88
FASADE SYD-ØST MÅL 1:50
FINN BJØRTUFT SIV. ARK. MNAL
GAMLE DOMKIRKEVEI 11 - 3600 KONGSBERG TLF.
TEGN. NR. 07

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



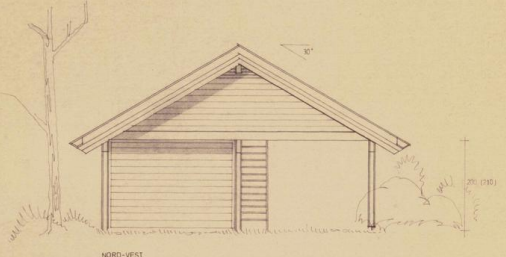
NORD-VEST

509/88
18.10.88

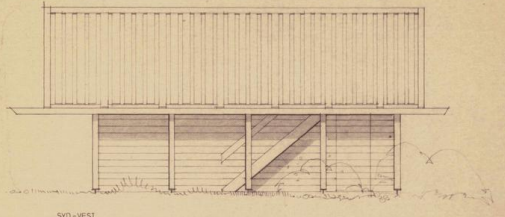
REV: 13.10.88

ENEBOLIG FOR
BERIT HANS HENRIK
REFSETH · FJELLDAL
ELISE SVERDRUPSVEI KONGSBERG
SEPT. 88
FASADE NORD-VEST MÅL 1:50
FINN BJØRTUFT SIV.ARK. MNAL.
SAMLE KONGSVEI 11 - 3600 KONGSBERG TLF.
TEGN. NR. (04)

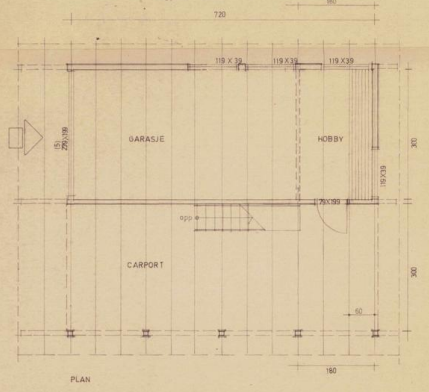
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



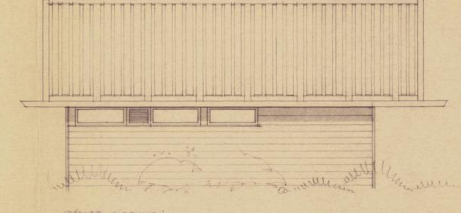
NORD-VEST



SYD-VEST



PLAN



NORD-ØST

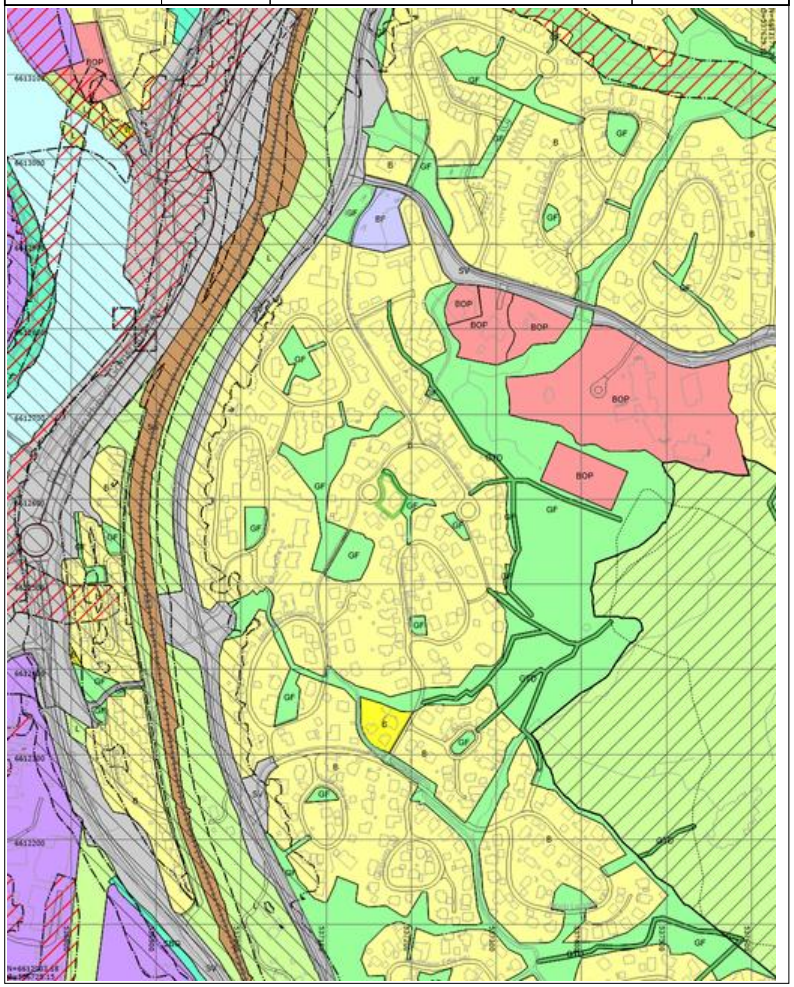
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Kongsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 8583	Bnr: 272	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elise Sverdrups vei 4 3610 KONGSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030			

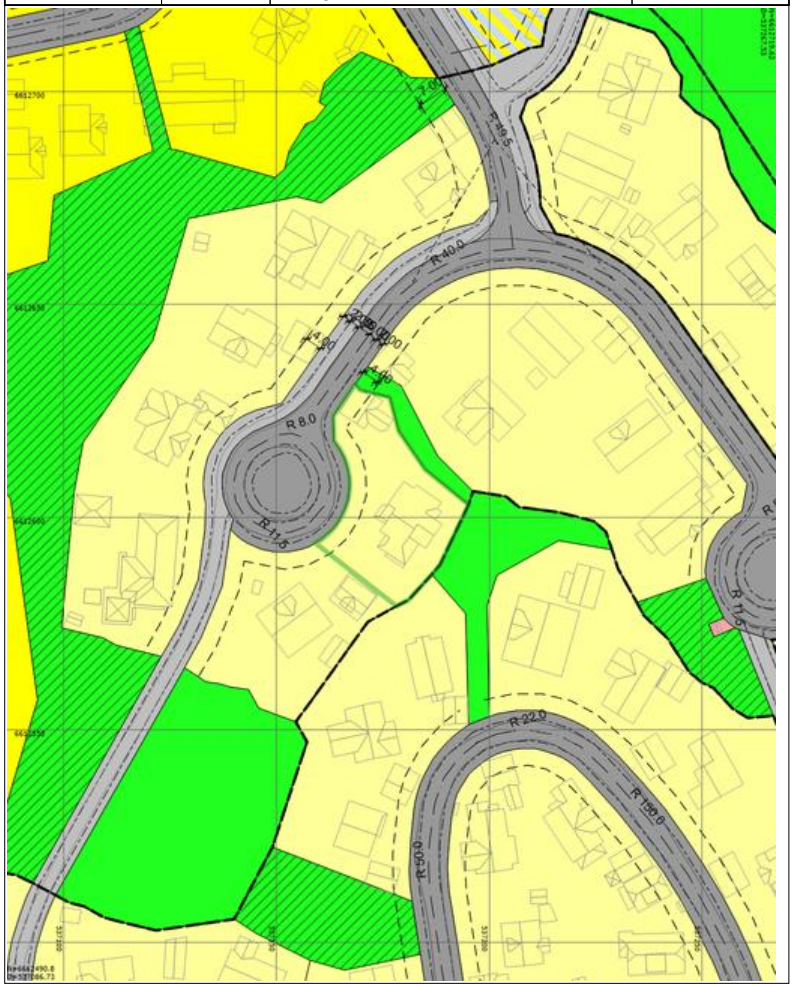
Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- TakoverbyggKant
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Tunell
- Innsjø
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg -Tunnel - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Hensyn friluftsliv
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Bane - Nåværende
- Turdrag - Fremtidig
- Jernbane
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Bru
- KULTURMINNELINJE
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Fjernveg - Bro mv. - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - Tunnel - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Rød sone iht T-1442
- Forretninger - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Europaveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Veg
- Elv
- KpBestemmelseOmråde
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Fjernveg - Bro mv. - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - Bro mv. - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Flomfare
- Gul sone iht T-1442
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Fylkesveg gatenavn_
- Kommunalveg gatenavn_

Kongsberg kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 8583	Bnr: 272	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Elise Sverdrups vei 4 3610 KONGSBERG			
	Annen info:	Gamlegrendsåsen 2			



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Kanal og grøft
- Elv og bekk
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- RpGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles lekeareal
- Bolig/Forretning
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_

KONGSBERG
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanbestemmelser 2022– 2030

Vedtatt i kommunestyret 22. juni 2022



Dokumentrevisjoner

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

Innhold

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

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

Forord til bestemmelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.1 Plankrav

1) I områder avsatt til utbygging etter plan- og bygningsloven § 11-7 første ledd nr. 1, 2 og 4, skal vedtatt reguleringsplan gi hjemmel for tiltaket før det kan bli gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m.

2) Unntak fra plankravet:
   a) Fortetting med inntil seks boenheter med nødvendig infrastruktur i eksisterende boligområder som er avsatt til boligformål. Unntaket gjelder også fradeling og nødvendig arealoverføring som har sammenheng med fortettingen.

   b) Mindre tiltak unntatt søknadsplikt og tiltak som er søknadspliktige uten krav om ansvarsrett, som ikke påvirker miljø og samfunn negativt. Unntaket gjelder ikke for tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav m.

   c) Andre tiltak på eller i eksisterende bolig og fritidsbolig med krav om ansvarsrett, som ikke er mer omfattende enn tiltak uten ansvarsrett, og som ikke påvirker miljø og samfunn negativt. Etablering av anlegg for vann og avløp er ikke omfattet av unntaksbestemmelsen.

   d) Anlegg av vei under 150 meter.

§ 1.2. Utbyggingsavtaler

1. For å avklare forhold ved utbygging, kan kommunen inngå utbyggingsavtale med utbyggere. Utbyggingsavtaler kan inneholde avtale om grunnerverv, opparbeiding av teknisk infrastruktur, grønnstruktur, oppfyllelse av rekkefølgekrav i reguleringsplan, kvalitet på tiltak, boligsosiale forhold, fordeling av kostnader, refusjon og gjennomføring eller andre forhold innenfor rammen av plan- og bygningsloven § 17-3.

2. Dersom etablering av lekeplasser i samsvar med kravene er uforholdsmessig kostbart i forhold til antallet boenheter som etableres, kan utbygger inngå utbyggingsavtale om å betale et forholdsmessig beløp til infrastrukturfond, i stedet for å oppfylle kravet om å opparbeide infrastrukturtiltaket.

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

§ 1.3. Variert boligsammensetning

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

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

§ 1.4. Vann og avløp

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

§ 1.5. Energi og klima

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

2) Ved oppføring av ny bebyggelse skal det vurderes om bebyggelsen kan oppføres som passivhus, nullhus eller plusshus.

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

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

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

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

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

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

§ 1.6. Skred og flom

1) Ved tiltak i område under marin grense, som kan påvirke områdestabiliteten, skal det gjøres geoteknisk utredning og utarbeides dokumentasjon som viser at stabilitet for området er ivaretatt.

2) Ved tiltak i områder der det kan være fare for skred og/eller steinsprang i bratt terreng, skal det gjøres fagkyndig utredning og utarbeides dokumentasjon som viser at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet.

3) Ved tiltak i områder hvor det kan være fare for flom, skal det gjøres fagkyndig utredning. Dette gjelder for tiltak der flom kan føre til ødeleggelse av materielle verdier eller utsette personer for fare. Kommunen kan kreve utredningen dokumentert.

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

§ 1.7. Overvann

1) I reguleringsplan og ved tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at overvann håndteres i tre trinn, i samsvar med temaplan for overvann for Kongsberg kommune:
   - Trinn 1: Infiltrasjonsevne på egen eiendom skal vurderes og utnyttes for å redusere behovet for fordrøyning.
   - Trinn 2: Fordrøyning av overvann på egen eiendom skal, sammen med infiltrasjon, håndtere nedbørstilfeller med 20 års gjentaksintervall + klimapåslag, med eventuelt påslipp til kommunal overvannsledning i tråd med kommunens VA-norm.
   - Trinn 3: Eksisterende flomveier skal bevares, og terrenget skal arronderes slik at overflatevann renner til flomvei, samt at eksisterende flomvei ikke avskjæres. Kommunen kan i tillegg stille krav til etablering av skadefri flomvei helt eller delvis til resipient.

2) Tiltak kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende infiltrasjon og fordrøyning av overvann på egen grunn, og kontroll på avrenning mot flomvei. Krav til kontroll på avrenning gjelder også under bakken, ved oppfylling eller utgravning og sprengning.

3) Ved regulering og utbygging skal utformingen av terrenget, grønnstrukturen, vegetasjon og overvannshåndtering planlegges og sees i sammenheng.

4) Overflateavrenning og flomveier fra utbyggingsområder skal ikke belaste avrenningssystemer, flomveier og fordrøyningsbassenger etablert for E134 med kryss og tilknytningsveier.

§ 1.8. Støy

1) Den til enhver tid gjeldende retningslinje fra Klima- og miljødepartementet om behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) skal overholdes;

   a) ved etablering av ny støyende virksomhet.

   b) ved utbygging eller bruksendring til bolig, fritidsbolig, sykehus, pleieinstitusjon, skole og barnehage, og ved opprettelse av grunneiendom til samme formål.

   c) ved bygge- og anleggsvirksomhet.

2) Der det kan være støy over grenseverdiene, skal det foreligge støyfaglig utredning før det kan bli gitt tillatelse til tiltak som nevnt i punkt 1 b).

3) Unntak for oppføring av boliger i sone A i Kongsberg sentrum:
   a) Minst 50 % av oppholdsrommene og minst 50 % av soverommene i hver boenhet skal ha minst ett vindu/glassdør som kan åpnes i fasade med støybelastning L_{den}=55 dB eller lavere.
   b) Oppholdsrom og soverom som har støybelastning over L_{den}=55 dB ved alle vinduene skal ha tilstrekkelig beskyttelse, slik at innetemperaturen er behagelig ved alle temperaturer og solforhold uten at vinduene åpnes.

4) Der jernbanestøy er dominerende kan støygrensene i punkt 3 økes med 3 dB.

§ 1.9. Skilt

1) Det er kun tillatt å oppføre skilt og reklame som er nødvendig for å informere offentligheten, eller for å finne frem til virksomhet som profileres. Skilt og reklame skal ha god kvalitet og være tilpasset omgivelsene og bygningene de plasseres på.

2) Det er ikke tillatt med skilt og reklame som;

   a) sammenhengende markering og reklamebånd.

   b) blinkende, skiftende eller bevegelig reklame.

   c) lyskasser.

   d) er montert på møne, takflate, gesims, gjerde eller lignende.

   e) hindrer allmenn ferdsel eller medfører ulempe for bevegelseshemmede eller brøyteredskap.

   f) som ikke tilfredsstiller kravene til trafikksikkerhet.

   g) reklamerer for forretninger, virksomhet eller produkter som er lokalisert andre steder.

3) Det er kun tillatt med én løsfotreklame pr. Virksomhet og kun plassert i virksomhetens åpningstid.

4) Dersom det er flere virksomheter i samme bygning/på samme eiendom, kan kommunen kreve at de lager felles plan for skilt og reklame.

5) For kortvarige arrangementer som er tilgjengelig for allmennheten, er det tillatt å plassere festivalbannere langs gatene under arrangementet.

6) Når lokaler står tomme er det kun tillatt å dekke til maksimalt en halv del av vindusflatene på gatenivå. Dette gjelder for sone A i Kongsberg sentrum og i Hvittingfoss sentrum.

Retningslinje:

a. Ett fasadeskilt og ett uthengsskilt pr virksomhet regnes for tilstrekkelig for å finne fram til virksomhetene i gatene i bysentrum og tettsteder. Henvender virksomheten seg mot flere gater, eller når virksomheten ønsker å benytte lokalt firmanavn i tillegg til bransje-/kjedelogo, er det aktuelt med flere skilt. Skiltene plasseres slik at de leder kundene til inngangsdørene. Dersom det er flere virksomheter i samme bygning vil en felles skiltplan skape oversikt.

b. Med tilpasning menes:
   - God materialbruk, størrelse, lyssetting og farger tilpasses bygningsmiljøet.
   - Skilt bør bare dekke en mindre del av fasaden og ikke dekke over fasadeelement som gesimsbånd, vindu, søyle, dekorelement e.l.
   - Skal skilt monteres på en skiltkasse, bør skiltkassen inngå som del av fasaden.
   - Reklame på vinduer plasseres som åpne bokstaver/logo, ikke som tette og dominerende bånd.
   - I verneverdig bygningsmiljø eller når skilt plasseres på kulturminner, er det spesielt viktig med tilpasning.

c. Med god kvalitet menes:
   - Bruk av gode materialer med lang holdbarhet og som kan vedlikeholdes.

d. For virksomheter som henvender seg på gateplan, er det aktuelt å ha ett uthengsskilt på fasaden. Uthengsskilt på inntil 0,5m2, ikke større bredde (utheng) enn 1 m og fri høyde under på minst 2,5 m, ivaretar hensynet til vedlikehold av veg og fortau.

e. I næringsområdene tillates det større skilt. Fortrinnsvis skiltes det med eiendommens navn/hovedvirksomhet. Dersom det er flere virksomheter på eiendommen er det nyttig med en felles skiltplan for hele eiendommen.

§ 1.10. Gjerde og hekk

1) Gjerder kan plasseres i eiendomsgrensen. Fritidseiendommer kan ikke gjerdes inn.

2) Tillatt høyde på gjerde i eiendomsgrensen er maksimalt 1,1 m. Der gjerde er nødvendig som sikring, er det tillatt å sette opp høyere gjerder.

3) Materialvalg og fargebruk på gjerde skal harmonere med omgivelsene.

4) Eiendomsgrense mot arealer avsatt til grøntareal, lekeplasser, snarveier, gangsmett o.l. skal markeres med gjerde eller hekk. Det er ikke tillatt å oppføre gjerde eller hekk som forhindrer allmennhetens tilgang til disse arealene.

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

§ 1.11. Landskap, vegetasjon og tilpasning til terreng

1) Skjermende vegetasjon mellom boligområder og hovedvei, samlevei og jernbane skal bevares.

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

3) Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon på ubebygd eiendom, før det er gitt tillatelse. Dette gjelder ikke normalt vedlikehold av utearealer eller forvaltning av skog og landbruksarealer i LNFR områder.

4) Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes slik at de er minst mulig synlig fra avstand og gir minst mulig inngrep i terrenget. Landskapskvaliteter som ås-profiler, landskapssilhuetter eller horisontlinjer skal ikke brytes.

5) Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte. Fjellskjæringer, fyllinger og støttemurer er kun tillatt når det er dokumentert at dette er nødvendig for tiltaket.

6) Støttemurer med høyde på over to meter må brytes opp visuelt, eller trappes av med vegetasjon i trinnene.

7) Etter terrenginngrep skal det beplantes med vegetasjon som er tilpasset områdets karakter. Uønskede fremmede arter skal fjernes.

Retningslinje:

a. Ved planlegging og utbygging bør det tas vare på landskapets særpreg med naturgitte og kulturskapte kvaliteter. Historiske- og visuelt viktige landskapsformer og randsoner bør bevares i størst mulig grad. Skogkledte ås-profiler bør utgjøre en tydelig, grønn ramme omkring bebyggelsen i dalrommet.

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

c. Trær og annen vegetasjon med viktig lokal estetisk eller miljømessig funksjon, er blant annet eldre frukttrær, eller større/eldre trær eller stauder.

d. Når uønskede fremmede arter fjernes, må det gjøres tiltak for å forhindre at arten(e) sprer seg.

§ 1.12. Blågrønn andel

1) For annen bebyggelse enn bolig- og fritidsbebyggelse skal det avsettes, opparbeides og vedlikeholdes et areal på 30 % av tomtearealet som grønt- eller blågrønt areal som kan håndtere overvann. Blågrønne arealer og areal til grønne tak kan inngå i kravet.

2) Utbyggingsprosjekter med samlet takflate på over 500 kvm med flate tak eller skrått tak med takvinkel mindre enn 20 grader, skal ha minst halvparten av takflaten som grønne tak.

3) Ved utbygging eller regulering, skal allmennhetens tilgang til frilufts- og vannområder og sammenhengende grønnstruktur til skogområdene, ivaretas.

4) Bekker, bekkedrag, større myrer og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig, skal lukkede bekker åpnes og reetableres i en sammenhengende grøntstruktur. Det er ikke tillatt med bekkelukking, unntatt der det er helt nødvendig.

5) Grøntstrukturer langs eksisterende elver, bekker og regnvannsbekker skal bevares. Bredden på grøntstrukturene skal vurderes opp mot gjeldende krav i vannressursloven.

Retningslinje:

a. Grønne tak
Begrepet betyr torvtak, sedumtak eller tak dekket med andre vekster.

b. Blågrønn andel
Avsetning av areal til blågrønn andel og uteopphold er viktig av hensyn til naturmangfold, fordrøyning/infiltrasjon og estetikk/miljø. Dette kan være områder med naturlige eller semi-naturlige vannkilder og grønne områder.

c. Barnetråkkregistrering: Der det kan være aktuelt, bør det vurderes å gjennomføre barnetråkkregistrering for nye reguleringsplaner.

d. Grøntdrag:
I nye utbyggingsområder bør minste bredde på hovedgrøntdrag være 40 meter. Bredde inntil 20 meter kan tillates på kortere strekninger hvor 40 meters bredde ikke er mulig. Avstand mellom bolig- og fritidsbebyggelse og nære grøntområder eller overordnet grønnstruktur, bør være mindre enn 500 meter. Minste størrelse på nære grøntområder skal være 20 dekar.

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

f. Turdrag:
Ferdselsårer i tettbebygde områder binder sammen bebyggelse til trafikksikre nettverk.

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

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

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

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

§ 1.13. Jordvern

1) Utbygging og omdisponering skal gjennomføres slik at minst mulig dyrka eller dyrkbar mark går tapt.

2) Når det er nødvendig for tiltaket å berøre dyrka eller dyrkbar mark, kan kommunen kreve at det legges fram plan for jordflytting før det gis tillatelse. Jord fra dyrka mark som må flyttes, skal flyttes slik at jordstruktur ivaretas og forbedrer eksisterende dyrka mark andre steder og/eller omgjør dyrkbare arealer til ny dyrka mark.

3) Jordflytting i henhold til godkjent plan for jordflytting, skal være gjennomført før tiltak som berører dyrka eller dyrkbar mark kan igangsettes.

4) I reguleringsplaner der dette er aktuelt, skal slike bestemmelser innarbeides.

§ 1.14. Økosamfunn

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

Retningslinje:

a. Der det gjennomføres utbygging etter økologiske prinsipper, kan kommunen vurdere å gjøre unntak fra krav om utnyttelse, byggehøyder, krav om tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett og fra krav til biloppstilling og vegstandard.

b. Forutsetningen for å vurdere unntak er at utbyggingen har mindre klimaavtrykk og påvirkning på miljø, enn ved tradisjonelle utbyggingsmåter. Det kan også være nødvendig å intensivere arealbruken og dermed øke byggehøyden ut over vanlige regler for byggehøyde.

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

§ 1.15. Tilgjengelighet

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

§ 1.16. Estetikk

1) Tiltak skal utformes med høy visuell kvalitet og være tilpasset sin funksjon og områdets karakter.

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

3) Containere og anlegg for avfallshåndtering skal bygges inn. Dette gjelder ikke for frittliggende småhusbebyggelse.

4) Større byggverk skal deles opp i mindre volumer og fasadeseksjoner for å tilpasse seg den eksisterende eiendoms- og bygningsstrukturen.

5) Kommunen kan kreve at det sendes inn en skisse som viser fasadene mot gate/veg/torg/tun, og foto av bebyggelsen i området, sammen med søknad om tiltak. Skissene eller fotografiene skal vise hvordan tiltaket det søkes om, vil passe inn i sine omgivelser.

6) For større byggetiltak (>20 boliger / >500 kvm BRA) eller viktige byggetiltak kan kommunen kreve at det legges frem alternative løsninger og stedsanalyse. Det bør også vedlegges estetisk redegjørelse.

7) Plasthaller kan kun tillates for en tidsbegrenset periode. Plasthaller til idrettsformål tillates uten tidsbegrensning.

8) Mot gater og torg i sone A er det ikke tillatt med arkader, inntrukket første etasje, utbygg over fortau eller store og utstikkende terrasser og balkonger. Fasader på gateplan mot gater og torg, skal utformes slik at de er åpne. Hovedinnganger skal plasseres mot gaterom/torg.

9) Takoppløft, arker, nedskjæringer i takflate, takvinduer og balkonger tillates ikke på hovedfasade mot gate/torg/park i sone A eller for bevaringsverdig bebyggelse i andre områder.

Retningslinje:

a. Tilpasning til områdets karakter betyr at det som skal bygges, skal synliggjøre byens/tettstedets/områdets historie.

b. Tilpasning vurderes ut ifra blant annet målestokk, struktur, høyder, materialbruk, farger og belysning.

c. Med åpne fasader menes transparent glass som gir innsyn til aktiviteten innenfor.

d. I kommunens bomiljøveileder (vedtatt 29.10.08) finnes gode råd om utforming og plassering av ny bebyggelse.

e. Bebyggelse og anlegg bør tilpasses gatestruktur, bygningsmiljø og landskap. Bebyggelse eller anlegg med en spesiell funksjon og betydning for fellesskapet, kan tillates å bli mer synlig i gate-/landskapsbildet, forutsatt høy arkitektonisk kvalitet og positive bidrag til omgivelsene.

f. Innenfor LNFR-områdene bør det legges vekt på at nye tiltak blir tilpasset kulturlandskap, tunform og lokal byggeskikk.

g. Terrasser og balkonger bør framstå i en god visuell helhet som en integrert del av bygningene. Veranda i hele byggets lengde/bredde, bør unngås.

h. For å unngå fjernvirkning, legger kommunen vekt på at bebyggelsen plasseres med lengde- og møneretning på langs med dalsidene eller lokale markante fall i terrenget. Med fjernvirkning menes hvor synlig bygget er på avstand. Med nærvirkning menes hvordan bygget passer inn i sine nære omgivelser.

i. Estetisk redegjørelse beskriver valg av arkitektonisk utrykk, prinsipper for utforming, farge- og materialbruk, fasadenes proporsjoner, eksteriør og detaljering.

Nye tiltak bør bidra til at områdets arkitektoniske helhet videreføres. Det bør utarbeides illustrasjonsmateriale i 3D som underbygger beskrivelsen.

j. Varigheten av tidsbegrensete plasthaller må fremgå av søknaden og tillatelsen. Søknader om plasthaller skal inneholde en vedlikeholdsplan. Hallen bør ikke plasseres langs hovedveger eller nær boligbebyggelse. Hallen må plasseres lavt i landskapet eller der den er skjermet av vegetasjon/skog og ha avdempede farger (ikke hvit) og ulik farge på tak og vegger.

§ 1.17. Kulturminner og kulturmiljø

1) Det er ikke tillatt å fjerne eller endre kulturminner som kommunen vurderer som bevaringsverdig, unntatt der det kan dokumenteres at den tekniske tilstanden er svært dårlig eller når viktige samfunnsinteresser tilsier det. Tilbakeføring til tidligere dokumentert utforming, er tillatt.

2) Ved fasadeendring på kulturminne med bevaringsverdi, kan kommunen kreve tilbakeføring til tidligere dokumentert utforming.

3) Nye tiltak i nær tilknytning til kulturminner- eller kulturmiljøer, skal utføres slik at det blir tatt hensyn til bevaringsverdiene.

4) Ved tiltak på et kulturminne, skal kulturminnet beholde sin karakter eller tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende. Ved tilbakeføring skal det benyttes tidsriktige detaljer og bygningsdeler. Fargebruken skal tilpasses stil-epoken ved kulturminnets opprinnelse eller den stilen det har i dag.

5) Der den eldre bebyggelsen er sammenkjedet mot gata, skal også nye bebyggelse mot gata sammenkjedes.

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

Retningslinje:

a. Mangfoldet i kulturminner bør ivaretas som del av vår kulturarv. Tilpasning og utforming av nybygg og tilbygg bør gjøres med respekt for kulturminner/kulturmiljø og videreføre de egenskapene og kvalitetene som kjennetegner kulturminner/kulturmiljø. Videreføring av takform, volum og inndeling av fasadene er spesielt viktig. Alt som bygges, er med å beskrive byens/tettstedets historie. Stilkopiering og rekonstruksjon (ved riving/brann) benyttes kun unntaksvis, slik at utviklingen av bygningsstrukturene er lesbar.

b. En kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse) kan være nyttig for å vurdere omfanget av til-/nybygg og behov for tilpasning.

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

d. Ny bruk som sannsynliggjør av bygninger blir tatt vare på er positivt, forutsatt at bygningens egenart ivaretas og betydningen som kulturminne ikke forringes.

e. Veileder for nybygg og restaurering av bebyggelsen på Vestsida fra 1993 viser prinsipper for tilpasning og tilbakeføring av kulturminner.

f. Før det kan bli gitt tillatelse til å fjerne eller vesentlig ombygge et kulturminne, skal saken være forelagt Utvalg for miljø og utvikling (UMU). Se delegeringsreglementet.

g. Ved rehabilitering/vedlikehold av torg og gater i kulturminneområder, bør en ta utgangspunkt i Mal for gateutforming av Vestsida sentrum (26.12.2003).

§ 1.18. Løkkelandskap og steingjerder

1) Løkkene med steingjerder, fegater, rydningsrøyser, hustufter og andre spor etter løkkebrukene skal bevares som historiefortellende elementer for ettertiden.

2) Der det er søkt om og gitt tillatelse til å fjerne steingjerder, rydningsrøyser, tufter, åkerflater mellom terrassekanter, åkerhakk og åkerfurer, skal alle synlige spor måles inn på detaljkart i format som er 1:1000 med en nøyaktighet på +/- 0,5 m., Kulturminner som blir fjernet skal i tillegg fotograferes og beskrives.

3) Det kan gis tillatelse til å bryte steingjerdene, når dette er nødvendig. Steingjerdet må settes i stand der gjerdet er brutt.

4) I tilknytning til byggeområder kan verneverdige løkker inngå i grønnstrukturen, men løkkene kan ikke opparbeides som lekeplass.

5) Ved anleggelse av nye veier som må krysse fegater/steingjerder, skal dette skje mest mulig vinkelrett på fegate/steingjerdet. Det tillates kun 0,5 m grøftebredde i kryssingen.

Retningslinje:

a. I hensynssonen for løkkelandskapet skal løkkelandskapet tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv.

b. Kulturlandskap som inngår i nye byggeområder, skal i størst mulig grad disponeres slik at det blir en ressurs for nærmiljøet.

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

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

e. Områdene i hensynssonen skal forvaltes slik at kvaliteten i løkkelandskapet opprettholdes og styrkes, se rapport «Gruvearbeiderens kulturlandskap – løkkelandskapet i Kongsberg».

f. Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for løkkelandskapet i hensynssonen for bevaring kulturmiljø, skal sendes til uttalelse til regional kulturminnemyndighet.

g. Dersom løkker inngår i grøntstruktur, kan de benyttes til lek og annen rekreasjon, forutsatt at det ikke etableres lekeinnretninger og løkkenes verdi som kulturminne ikke forringes.

§ 1.19. Kabler og ledninger

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

§ 1.20. Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg

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

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

a) Tiltakene skal stimulere til aktivitet og byliv for alle aldersgrupper (se sluttrapport for Byutviklingsprosjektet datert 21.08.2020).

b) I soner egnet for aktivitet i og langs Lågen, kan det etableres vannaktivitet som for eksempel flytende badstue, wakeboard-bane og fiskebrygger.

c) I soner egnet for aktivitet i grøntstruktur, gater og plasser, kan det oppføres midlertidige konstruksjoner for utprøving av kortsiktige tiltak.

d) For midlertidige innretninger som skal benyttes til personopphold, må det tilrettelegges for tilstrekkelig toalettkapasitet.

e) Tiltaket kan ikke være i konflikt med aktuelle byggegrenser.

f) Varighet er inntil 24 måneder. For tiltak i punkt b), kan kommunen fastsette annen varighet.

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

§ 1.21. Mobilitet

1) Tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet.

2) Ved etablering av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 3000 kvm BRA, skal det utarbeides mobilitetsplan. Dette gjelder tilsvarende ved søknad om bruksendring til samme formål eller størrelse.

3) Det skal vurderes tiltak for å redusere behovet for bruk av bil. Store byggeprosjekter skal om mulig tilknyttes hovedsykkelnettet.

4) Behov for areal til kollektivtransport skal vurderes i alle planer.

5) Framkommelighet for buss og utrykningskjøretøy skal vurderes i alle planer.

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

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

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

§ 1.22. Parkering

1) Alle eiendommer skal ha nok plass til parkering på egen eiendom. Krav til parkering kan også løses ved frikjøp, eller ved tinglyst rettighet til reserverte plasser på annen eiendom.

   a) Dersom parkering skal etableres på annen eiendom, skal tinglyst dokument som kommunen godtar fremlegges før rammetillatelse blir gitt.

   b) Dersom parkering løses ved frikjøpsordning, skal dette dokumenteres før rammetillatelse blir gitt.

§ 1.22.1 Kvalitetskrav til parkeringsplass for bil:

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

2) Overflateparkering med plass til mer enn 20 biler, skal deles opp med grøntstruktur.

3) Når det for tiltaket er krav om mer enn 10 parkeringsplasser i sone A, skal minst halvparten av parkeringsplassene legges i anlegg under bakken eller under annen bebyggelse. Det samme gjelder for tiltak med krav om mer enn 20 parkeringsplasser i sone B.

4) Areal som trengs for inn- og utkjøring fra annen parkeringsplass eller garasje, godkjennes ikke som en del av parkeringsdekningen. Ramper til parkeringskjellere og parkeringshus skal legges inn i bygningene.

5) Der det er krav om parkeringsplasser for forflytningshemmede, skal disse utgjøre minst 5 % av antall parkeringsplasser.

6) Ved etablering av nye parkeringsplasser, skal en andel av parkeringsplassene som opparbeides utstyres med lademulighet for el-bil. Antallet plasser med lademulighet og kravet til ladeeffekt fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering av behovet.

7) Innenfor avsatt areal til parkeringsplasser for bil, skal det vurderes behov for oppstillingsplasser for motorsykler og mopeder.

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

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

§ 1.22.2 Krav til antall parkeringsplasser for bil:

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

1) Felles publikumsarealer, lagerareal, varemottak, senterkontor, publikumstoaletter eller tekniske rom til forretningene, inngår ikke i arealgrunnlaget til parkering for kjøpesenter.

2) Ved tinglyst ordning om bildeling, eller der det kan dokumenteres andre gode løsninger som dekker parkeringsbehovet, kan antall parkeringsplasser fastsettes ved skjønn.

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

§ 1.22.4 Kvalitetskrav til parkeringsplass for sykkel, elsykkel, elsparkesykkel og andre små elektriske kjøretøy:
1) Parkeringsplassene skal ligge så nær inngangen som mulig.

2) Sykkel, elsykler og små elektriske kjøretøy skal kunne låses tyverisikkert til et stativ. Minst halvparten av kjøretøyene skal kunne plasseres under tak. Stativene må være fastmontert, plassert og utformet slik at drift og vedlikehold av vei og parkering er enkelt å utføre.

3) Areal avsatt til parkeringsplasser i bod, må komme i tillegg til arealkrav til bod og oppbevaringsplass som fremgår av plan- og bygningslov med forskrifter.

4) Ved etablering av nye parkeringsplasser, skal det legges til rette for å lade elektriske kjøretøy. Andelen plasser med lademulighet fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering av behovet.

5) Minst 10 % av plassene skal være store nok til å parkere sykler med lasteplan eller henger.

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

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

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

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

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

§ 1.22.6. Krav til parkering for andre arealformål

For andre arealformål fastsettes kravene til parkering ved skjønn.

Retningslinje:

a. Ved fastsettelse av antall parkeringsplasser for andre arealformål, skal det legges vekt på;
   i. Type brukere
   ii. Type kjøretøy for de aktuelle brukergruppene
   iii. Om det er langtids- eller korttidsparkering
   iv. Avstand til kollektivtransport, gang- og sykkelveg
   v. Avstand til sykkelparkeringsanlegg
   vi. Om det støtter opp om kommunens lokaliseringspolitikk

b. Følgende tall benyttes som retningslinje for skjønnet. Det vil bli beregnet sambruk mellom formål. Antallet skal dekke både ansatte og besøkende.

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

Parkering for andre kjøretøy:

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

§ 1.23. Utforming av avkjørsler

1) Det skal være mulig å snu aktuelle kjøretøy på egen tomt eller på fellesareal avsatt til avkjørsel og parkering, dersom et eller flere av følgende kriterier er til stede:

   a) Boligbebyggelse med avkjørsel til hovedveg eller samleveg som er vist på plankartet.

   b) Boligbebyggelse med mer enn 2 boenheter knyttet til en avkjørsel.

   c) Boligbebyggelse med mer enn 4 parkeringsplasser for bil knyttet til en avkjørsel.

   d) Avkjørselen krysser gang- og sykkelveg eller kjørbar gang- og sykkelveg benyttes som kjøreatkomst.

   e) Forretninger, tjenesteyting og næringsvirksomhet utenfor sone A.

2) Der snuplass vil forringe kulturmiljøet, kan det gjøres unntak fra dette kravet. Dette gjelder i hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og for eiendommer med bygninger regulert til "bygninger som skal bevares" eller bygninger/eiendommer som vernemyndighetene mener har høy verneverdi.

3) Nye og eksisterende avkjøringer skal oppfylle fysiske krav gitt av statlig veimyndighet. Maksimal tillatt bredde på avkjøring til boligtomt er 4 m.

4) I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for vegetasjon og gjenstander som hindrer sikten (herunder parkering).

§ 1.24. Byggegrenser

§ 1.24.1 Byggegrense mot vann og vassdrag

1) Der reguleringsplan ikke regulerer byggegrense mot vann og vassdrag, er tiltak omfattet av plan- og bygningsloven § 1-6 ikke tillatt;

   a) nærmere enn 100 meter langs Lågen.

   b) nærmere enn 50 meter langs øvrige vann og vassdrag med årssikker vannføring.

2) Unntak fra byggegrensene i punkt 1:

   a) Mindre tiltak som bidrar til allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv (f.eks. gapahuker, fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.) og som ikke kommer i konflikt med natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller allmenne interesser. Tiltakene bør utformes med universell tilgjengelighet.

   b) Etablering og drift av infrastrukturanlegg for veg, strøm, tele-/fiber- eller vannforsyning og avløp.

   c) Tiltak for å forbedre eller justere biotoper (fiskefremmede tiltak, anleggelse av kunstige øyer i våtmark m.m.).

   d) Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (restaurering av gammel beitemark, etablering av gårdsdammer m.m.).

   e) Tiltak for å redusere forurensning (mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av bekkeløp m.m.).

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

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

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

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

§ 1.24.2. Byggegrense mot veg og naboeiendom

1) Byggegrense langs E134 når ikke annet framgår av reguleringsplan.

a) Damåsen til Gamlegrendåsen tunnel: 100 m

b) Tislegård til Sellikdalen: 50 m

c) På nordsiden av ny E134 fra Trollerudmoen til Moane tunnel: 100 m

d) På sørsiden av ny E134 fra Trollerudmoen til Moane tunnel: 50 m

e) Fra Moane tunnel til toppen av Saggrendabakkene: 100m

f) Fra toppen av Saggrendabakkene til kommunegrensen til Notodden: 50 m.

2) Byggegrenser langs kommunale veier, når ikke annet fremgår av reguleringsplan:
Sone A: Byggegrensen er 2 m fra ytterkant veiskulder for veger, fortau og gang- og sykkelveg.

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

Unntak for alle soner: Ved garasje eller carport plassert med innkjøringen vinkelrett på veg, skal avstanden økes til 7 m fra ytterkant veiskulder for veger, fortau og gang- og sykkelveg. Ved garasje plassert med innkjøring på skrå for adkomstvei, måles minimumslengden som 7 meter vinkelrett på den del av garasjeport som er nærmest vei.

3) Byggegrenser langs fylkesveier når ikke annet fremgår av reguleringsplan:

a) I sone A er byggegrensen 15 m.

b) I sone B er byggegrensen 20 m. For Lurdalsveien, Bævergrendsveien, Sandsværveien og Bergmannsveien er byggegrensen 15 meter.

c) Der det er gang- og sykkelveg langs fylkesvei, er byggegrensen 4 meter målt fra veikant gang- og sykkelvei for alle soner.

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

§ 1.24.3 Byggegrenser for støttemurer og terrenginngrep

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

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

§ 1.25 Sikkerhet ved brann

Retningslinje:
Ved prosjektering av rømningsvei med høyderedskap som preakseptert løsning, kan ikke avstand fra underkant av rømningsvindu i øverste etasje være mer enn 5.0 meter over planert terreng, eller til og med 7,5 meter over planert terreng dersom det er fastmontert stige med ryggbøyler.

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

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

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

§ 2.1 Boligbebyggelse

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

1) Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealer og tilhørende lekeplasser, opparbeides så snart som mulig påfølgende vår og senest innen 1. juli.

2) Før det blir gitt tillatelse til tiltak, skal det være tilfredsstillende kapasitet på teknisk infrastruktur, herunder; vei, vann og avløpsanlegg, slukningsvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering.

3) Før det kan bli gitt byggetillatelse for boliger, skal det være tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i skolekretsen.

4) Før det kan bli gitt brukstillatelse for boliger, skal det være:

a) etablert trygge gang- og sykkelforbindelser til lekeplasser, skole, barnehage og idrettsanlegg.

b) tilrettelagt for kollektivtrafikk med tilgjengelige bussholdeplasser.

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

§ 2.1.2 Boligbebyggelse:
I områder avsatt til boligbebyggelse skal følgende gjelde:

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

§ 2.1.2 Tillatt utnyttelse:
1) I sone A og B skal bebygd areal ikke overstige 40 % (BYA) inklusive overflateparkering.

2) I sone C skal bebygd areal ikke overstige 35 % (BYA) inklusive overflateparkering.

3) Dersom det ikke bygges garasje samtidig med oppføring av ny bolig, skal det settes av et tilstrekkelig areal til fremtidig garasje.

4) Maksimal grense for garasjestørrelse i eldre reguleringsplaner, gjelder ikke.

§ 2.1.3. Byggehøyde og krav om underetasje:
1) I skrått terreng, skal frittliggende småhusbebyggelse ha underetasje. Det er skrått terreng når det opprinnelige terrenget faller mer enn 1,5 m i husets lengde eller bredde.

2) For frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse er det tillatt med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9,0 m. I skrått terreng er det tillatt med gesimshøyde inntil 8,0 m og mønehøyde inntil 9,5 m.

3) Ved bruk av to pulttak mot hverandre, kan høyeste gesims ha høyde som maksimal tillatt mønehøyde. Minst 3/4 av veggflaten under pulttaket med høyeste gesims skal være dekket av den andre bygningsdelen med pulttak.

4) Ved bruk av skråtak, er det tillatt med arker og takopploft på inntil 1/3 av hver takflate, uten å ta disse med i beregningen av gesimshøyden. Arker og takopploft skal ikke plasseres høyere enn mønehøyden.

5) Bebyggelsens høyde mot gater og plasser skal varieres.

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

§ 2.1.5. Minste uteoppholdsareal (MUA):
1) Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) per boenhet:

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

2) Kvalitetskrav til uteoppholdsareal (MUA):

a) Der deler av MUA er fellesareal, skal minst 50 % av MUA-kravet ha en helning på mindre enn 1:20 og ligge samlet og sentralt i boligområdet.

b) Minimum privat uteoppholdsareal skal ligge i tilknytning til den enkelte boenheten.

c) Minimum areal avsatt til privat uteopphold pr. boenhet skal være tilnærmet flatt.

d) Takterrasser og overbygd terrasse kan inngå som del av arealkrav til MUA.

e) Felles småbarnslekeplass kan inngå som del av arealkrav til MUA.

f) Arealene skal ha en utforming som gjør de egnet til uteopphold.

g) Arealene skal opparbeides med god og varig kvalitet.

h) Maksimal gangavstand fra hovedinngang til fellesarealer er 50 meter for blokkbebyggelse og 30 meter for annen bebyggelse.

§ 2.1.6. Krav til lekeplasser:
1) Ved etablering av nye boenheter, skal følgende lekeplasser være tilgjengelige for boenheten:

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

2) De ulike lekeplasstypene kan kombineres eller deles opp.

3) Krav til avstand og areal kan fravikes ved alternative løsninger som gir like gode muligheter for lek og rekreasjon.

4) For nærlekeplasser og strøkslekeplasser skal det opparbeides en flerbruksflate på minst 20 x 30 m med gress, kunstgress eller asfalt. Opparbeidet sykkelbane skal være dekket med grus eller asfalt. Flerbruksflater med kunstgress skal ikke benytte gummigranulat.

5) Det skal sendes inn en plan som viser at lekeplassen oppfyller de gjeldende krav, før lekeplassen kan godkjennes og opparbeides.

6) Lekeplasser skal ferdigstilles før boliger som utløser kravet til lekeplass blir tatt i bruk. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk etter 1. november, skal lekeplassene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår og senest innen 1. juli.

7) Lekeplasser skal;
a) opparbeides med god kvalitet.

b) ha en helning mindre enn 1:5, unntatt arealer avsatt som akebakke.

c) oppfylle kravene til støy i retningslinje T-1442/2016.

d) ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt, og ha gode solforhold.

e) være fysisk adskilt fra private områder med gjerde eller hekk.

f) tilfredsstille krav til universell utforming for atkomsten og for minst 50 % av arealkravet.

g) plasseres lett tilgjengelig og med trafikksikker adkomst fra boligene.

h) møbleres så de gir mulighet for ulike aktiviteter - lekeplassene må ses i sammenheng med lekeplasser innenfor samme område.

Retningslinje:

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

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

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

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

e. Søker må vise i søknaden at lekeplassen er opparbeidet i henhold til gjeldende regelverk og Norsk standard.

§ 2.2. Fritidsbebyggelse

§ 2.2.1 Rekkefølgekrav ved regulering av fritidsbebyggelse:

1) Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse, skal kapasitet og trafikksikkerhet på tilførselsveier vurderes og nødvendige tiltak dokumenteres.

2) Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse, skal det utredes og sikres korridorer på minst 4,5 meters bredde for hovedskiløyper.

3) Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse, skal det vurderes behov for, og være avsatt nødvendig areal til, allment tilgjengelig parkeringsplass og sanitæranlegg.

4) Ved detaljregulering skal myrområder bevares og benyttes til friområder og/eller LNF-områder. Bebyggelse, veier og annen teknisk infrastruktur legges utenom åpne myrområder og deres kantsoner. Unntaksvis kan det etableres infrastruktur, forutsatt at det tas hensyn til økologisk tilstand, økosystemtjenester og vannsystem.

5) Ved regulering av nye områder til fritidsbebyggelse på Omholtfjell, skal det inntas et rekkefølgekrav om å opparbeide et felles sanitær-/ servicebygg.

6) Ved regulering av område nr. 90 ved Digerhaugmyra, skal hovedskiløype legges om. Det skal bygges ny skibru mellom ny adkomstvei og løypa opp fra Stulstjernet.

7) Utvidelse av adkomstvei til område nr. 55 Gunnes Nordre skal trekkes bort fra strandsonen til Laua. I friområdet tilknyttet hytteområde nr. 55 Gunnes Nordre, kan det etableres et enkelt skitrekk.

Retningslinje:

a. Ved regulering av nye områder på Blefjell og Raje, er det spesielt viktig å vurdere kapasitet og trafikksikkerhet for nedre del av Buenveien og Rajeveien.

b. Områder som er nummerert i bestemmelsen, er nummer fra innspill inntatt i konsekvensutredningen.

§ 2.2.2. Plassering og utforming av fritidsbebyggelse:

1) Fritidsbebyggelse skal plasseres lavest mulig i terrenget. Summen av største oppfylling og største nedsenkning av terreng skal ikke avvike mer enn til sammen 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå i hyttas utstrekning. Grunnmurer og pilarer skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm og ingen steder høyere enn 1,0 m.

2) Terreng brattere enn 1:4 skal ikke bygges ut.

3) Takform skal være skråtak med takvinkel fra 22 til 30 grader. Det er tillatt med gesimshøyde inntil 3,5 m og mønehøyde inntil 5,5 m.

4) Bygningene skal oppføres i tre og ha jordfarger. Det er ikke tillatt med lyse farger og kontrastfarger. Taktekkingen skal være mørk og matt, for eksempel grønne tak eller tretak.

5) Mindre bygninger som uthus, garasje og liknende kan oppføres som egne bygninger hvis de oppføres maksimalt 6 m fra hytta og ikke overstiger 20 kvm pr bygning.

6) Eksisterende fritidsbebyggelse i uregulert område som ikke er plassert i strid med byggegrense mot vann og vassdrag eller verneskoggrensen, kan maksimalt utvides til 100 kvm BRA som sum av alle bygninger på tomta.

7) Eksisterende fritidsbebyggelse plassert i strid med byggegrenser mot vann og vassdrag, eller over verneskoggrensen, kan maksimalt utvides til 60 kvm BRA som sum av alle bygninger på tomta. Disse bygningene kan ikke utvides i retning mot eller langs vann og vassdrag. Mindre bygninger kan ikke oppføres nærmere vann og vassdrag, enn den eksisterende fritidsboligen.

8) Tiltak som grøfte- og ledningstraseer for vann og avløp over 150 m lengde, nye adkomstveger over 150 m eller andre vesentlige terrenginngrep (skjæring/fylling over 3 m) er ikke tillatt.

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

10) Utelamper skal lyse nedover, og ikke opp mot himmelen (avskjermet). Lyskilden skal være dempet og fargetemperaturen skal være varm.

11) Hyttefeltet **Svarttjern/Dørsjø** (område 86) skal ha lav standard.

Retningslinje:

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

b. Planlegging av nye områder for fritidsboliger skal sees i sammenheng med eksisterende områder. Der det er behov for oppgradering av infrastruktur (vei, vann og avløpsløsninger) og mulighet for fortetting i eksisterende områder, bør det lages samlede planer for nytt og eksisterende utbyggingsområde.

c. Kommunen forutsetter at berørte grunneiere samarbeider om felles regulering gjennom avtale der dette vil gjøre planavgrensningen mest hensiktsmessig. Slike områder må avklares gjennom forhåndskontakt med kommunen før reguleringsplanarbeidet startes opp.

d. Ved regulering av områder til fritidsbebyggelse, bør bebyggelsen være maksimalt 150 kvm BRA som sum av alle bygninger på tomta.

e. Verneskoggrensen finnes på Norsk institutt for bioøkonomi sin kartløsning på kilden.nibio.no under kartlag «Eksterne».

f. Det tillattes maksimalt tre utvendige lyspunkt per eiendom, montert på bygningsvegg. Fastmontert utelys bør begrenses til inngangsparti og andre utvendige dører mot uteoppholdsarealer.

g. Det oppfordres til forsiktig bruk av utendørs belysning. Når fritidsboligen ikke er i bruk, bør utendørsbelysning begrenses til ett lyspunkt eller være avslått.

§ 2.3. Næringsbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, fritids- og turistformål, infrastrukturanlegg, grav- og urnelunder, idrettsanlegg og kombinerte formål

§ 2.3.1 Næringsbebyggelse:

1) Næringsbygg tillates å ha flatt tak, med unntak av områder hvor det i hovedsak er skråtak fra før. Ved bruk av flate tak skal minst 50 % av bebyggelsen ha grønne tak.

2) For næringsområder i sone A skal det vises i utomhusplan en mulig fremtidig utnyttelse på minimum 60 % BYA, eksklusive parkerings- og trafikkareal.

3) Bygninger i sone A og sone B skal bygges med eller tilrettelegges for fremtidig utvikling med minst to plan over terreng.

4) Større næringsområder skal ha vegetasjonsskjerm mot hovedveg. Bredde skal være minimum 10 m. Skjermsonen skal være beplantet og kan ikke bebygges eller benyttes til utstilling, reklame, kjøring eller parkering. Området skal skjøttes slik at det over tid, vil ha vegetasjon med variasjon i høyde, alder og treslag.

5) **Trollerudmoen vegserviceanlegg og dagligvareforretning:**

a) Arealbruk

I område BF tillates oppført dagligvareforretning med tilhørende anlegg. På en mindre del av bebyggelsen tillates det også forretningsvirksomhet og tjenesteyting med lokalt tilsnitt, som for eksempel bakeri, blomsterbutikk, frisør, mv. Virksomhetene må ha felles inngang med dagligvareforretningen. Innenfor området tillates etablering av nettstasjon ved framtidig behov.

b) Grad av utnytting

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

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

Retningslinje:

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

§ 2.3.2 Utendørslagring:

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

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

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

2) Bygninger i sone A og sone B skal bygges over minst to plan over terreng, eller tilrettelegges for framtidig utvidelse med minst to plan over terreng.

3) På kirkegårdene og grav- og urnelundene tillates enkel tilrettelegging for bruk som park.

4) I områder avsatt til andre typer bebyggelse kan det plasseres kommunaltekniske anlegg, renseanlegg, avfallsanlegg, vann- og avløpsanlegg, energianlegg og annen bebyggelse for infrastruktur.

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

§ 2.3.4. Idrettsanlegg:

1) Det kan tillates etablering av parkeringsplasser for allmennheten i tilknytning til formålet. Parkeringsplasser må tilfredsstille krav i § 1.23.1.

2) Det kan tillates oppføring av mindre bygninger i tilknytning til formålet, som sanitæranlegg, garderober og kiosk/servering. Bygningene skal være tilpasset omgivelsene og sin funksjon.

§ 2.3.5. Kombinerte formål:

1) For alle kombinerte formål gjelder bestemmelsene om utforming, utnyttelse og høyder som er angitt for de respektive formål.

2) I områder avsatt til kombinerte formål skal følgende gjelde:

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

Sentrumsplanen regulerer arealbruken for områder avsatt til kombinerte formål.

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

b) **Edvardsløkka, Raumyr** kan benyttes til bolig, offentlig/privat tjenesteyting, A-næring og/eller handel som betjener nærområdet.

c) **Frogsvei 50** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

d) **Henriette Hopes vei 5 på Raumyr** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

e) **Området ved Raumyr**
Området kan benyttes til offentlig og/eller privat tjenesteyting, næring (A-næring), boliger og én dagligvareforretning.

f) **Withs gate/Olavs gate BK-banen/Mønsterplassen** kan benyttes til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting.

g) **Området ved Drammensveien/Eikerveien/Baneveien**
Området kan benyttes til næring (A-næring), bolig, serviceanlegg og/eller forretning.

h) **Området ved Kongsberghallen**
Området kan benyttes til: Offentlig eller privat tjenesteyting og/eller idrett. Mindre deler av området kan benyttes til bolig. Det stilles krav om felles reguleringsplan for hele området.

i) **Numedalsveien** (nord for Kongsberghallen)
Områdene kan benyttes til plasskrevende varehandel og/eller næringsformål (B-næring)

j) **Toppen**
Områdene i Basserudåsveien og Basserudåsknatten kan benyttes til industri/lager, slik det er beskrevet i reguleringsplanen.

k) **Gluggeløkka**
Området kan benyttes til boligformål og offentlig eller privat tjenesteyting, bensinstasjon og/eller næring. Byggehøyden skal varieres innen området.

l) **Tislegård**
Tislegårdsveien 17: Området kan benyttes til boliger og/eller næringsformål (A-næring).
Landstads gate 16: Området kan benyttes til boliger og/eller offentlig/privat tjenestyting.
Gamle Gomsrud vei 2 og 4: Området kan benyttes til boliger og/eller næringsformål (A-næring).

m) **Sandsværveien 228** (gbnr 7387/41) kan benyttes til tjenesteyting, kontor og/eller bolig.

n) **Kongsgårdsmoen**
Landsverkveien 1 kan benyttes til forretning, industri og/eller lager med mer, slik der er beskrevet i reguleringsplanen.
Bergmannsveien 253 (gbnr 113/98) kan benyttes til bolig og/eller næring.
Sportsveien 1 B (gbnr 113/29/38) og Sportsveien 1 c (gbnr 113/193) kan benyttes til bolig og/eller næring.

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

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

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

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

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

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

1) Ved regulering av nye områder til kombinert fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål, kan det tillates privat fritidsbebyggelse.

2) Det kan tillates å etablere parkeringsplasser for allmennheten i tilknytning til formålet. Parkeringsplasser må tilfredsstille de krav som fremkommer av § 1.23.1.

3) Det kan tillates å oppføre mindre bygninger i tilknytning til formålet, som sanitæranlegg, garderober og kiosk/servering. Bygningene skal være tilpasset omgivelsene og sin funksjon.

4) Område 5D på vestsiden av Kruttmølleveien rett sør for skikroa, kan bygges ut med konsentrert-/blokkbebyggelse.

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

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

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

1) I områder avsatt til næringsbebyggelse skal følgende gjelde:

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

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

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

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

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

3) Områder avsatt til fritids- og turistformål:
Områder ved Blefjell, Omholtfjell, Raje, Funkelia, Saggrenda nord, Stormoen i Jondalen og Øya i Hvittingfoss.

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

§ 2.3.7.2 Lokalisering av forretninger og offentlig/privat tjenesteyting:

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

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

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

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

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

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

f) Handel med volumvarer skal lokaliseres til sone A.

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

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

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

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

Dagligvareforretninger kan lokaliseres i lokalmiljøene etter behov.

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

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

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

§ 3.1. Generelle bestemmelser til grønnstrukturer
1) Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller i byggesaker, skal eksisterende ferdselsårer, friluftsområder og annen grønnstruktur ivaretas.

2) Det er tillatt å tilrettelegge ferdselsårer for å gjøre grønnstruktur tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse.

3) Mindre anlegg for vann-, avløp eller kraftforsyning kan etableres i områdene dersom de ikke kommer i konflikt med formålet og gjennomføres med minst mulig inngrep, jf. § 1-1.

4) Mindre tiltak tillates oppført i grøntstrukturer dersom de bidrar til allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv (f.eks. gapahuker, fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.) og ikke kommer i konflikt med natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser. Tiltakene bør utformes med universell tilgjengelighet.

5) I byggeområder nær grønnstruktur, tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til friluftsområdet, eller som vesentlig reduserer verdien av det tilliggende friluftsområdet.

6) I parken ved Bergverksmuseet (**Kvarten**) kan det tillates scener, installasjoner for museum og andre kulturinstallasjoner for allmennheten.

7) Det kan tillates å etablere parkeringsplasser for allmennheten i tilknytning til formålet. Parkeringsplasser skal oppfylle kvalitetskrav i § 1.23.1.

8) Det kan tillates å oppføre mindre bygninger i tilknytning til formålet, som sanitæranlegg, garderober og kiosk/servering. Bygningene skal være tilpasset omgivelsene og sin funksjon.

9) Ved tiltak i grønnstruktur skal det undersøkes og om nødvendig gjøres tiltak for å forhindre uønskede, fremmede arter.

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

Retningslinje:
a. Det bør lages skjøtselsplaner for alle større grønnstrukturarealer.

b. Det bør nyttes stedegen vegetasjon i de naturlige områdene. Naturmangfold skal ivaretas, og det bør legges stor vekt på å sikre grunnlag for naturmangfoldet.

c. Kanter, fyllinger og høydeforskjeller langs veger som krysser over grønnstruktur med stier og løyper som er mye brukt, bør tilpasses slik at en enkelt kan krysse vegen. Helning på sti/løype i krysningspunktet bør ikke være mer enn 1:20. For hovedstier og skiløyper, bør det vurderes undergang/gangbru.

d. Gapahuk og liknende mindre tiltak, bør normalt oppføres i treverk, være maksimalt 15 kvm og ha én fasade åpen.

e. I areal avsatt til blågrønn struktur, er formålet å bevare kantvegetasjon langs vann og vassdrag.

4. Forsvaret – hjemmel i pbl. § 11-10

§ 4.1. Generelle bestemmelser til områder avsatt til forsvaret

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

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

§ 5.1. Generelle bestemmelser til alle LNFR-områdene

Følgende tiltak kan tillates i LNFR-områder:

1) Mindre tiltak som bidrar til allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv (f.eks. gapahuker, fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.). Tiltakene bør utformes med universell tilgjengelighet.

2) Etablering og drift av nødvendige infrastrukturanlegg for vei, strøm, tele-/fiber, vannforsyning og avløp.

3) Tiltak for å forbedre eller justere biotoper (f.eks. fiskefremmende tiltak, anleggelse av kunstige øyer i våtmark m.m.).

4) Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (f.eks. restaurering av gammel beitemark, etablering av gårdsdammer m.m.).

5) Tiltak for å redusere forurensning (f.eks. mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av bekkeløp m.m.).

6) Tiltak for å redusere erosjonsfare (f.eks. elveforbygninger, plastring av grøfteutløp,

etablering av vegetasjon.)

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Næringsbebyggelse
Det er tillatt med næringsvirksomhet på landbrukseiendom. For oppføring av nye bygninger og bruksendring av eksisterende bygninger til næringsvirksomhet, gjelder følgende:
Det kan tillates
- oppføring av én ny bygning pr. landbrukseiendom på inntil 200 kvm BRA til egen næringsvirksomhet,

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

a. Med samme gruppe menes: Boliger som ligger med innbyrdes avstand inntil 100 m målt i luftlinje. Flere enn 10 boenheter i samme gruppe forutsetter vedtatt reguleringsplan.

b. Som tun regnes arealet med gårdens driftssenter avgrenset av innmark og/ eller utmark.

c. Ved jordlovsbehandling skal det for tiltak tilknyttet næring, legges ved søknaden en prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige virkningen av tiltaket, realismen i prosjektet, konsekvensene av tiltaket og en økonomisk kalkyle.

d. Vedlagt i søknaden skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket ikke er i strid med:
- Kulturminner/kulturmiljøer
- Nøkkelbiotop/rødlisteart
- Samfunnssikkerhet; flomfare og rasutsatte områder
- Dyrket mark

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

e. For øvrig gjelder retningslinjene om forvaltning av kulturlandskapet

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

§ 6.1. Friluftsområde i vassdrag

1) Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

2) Det er tillatt med mindre tiltak som omtalt i punkt 2 i § 1.25.1 Byggegrense mot vann og vassdrag.

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

§ 7.1. Hensynssoner støy – rød sone (H210)

1) Hensynssonene omfatter områder hvor det er identifisert rød støysone. Det skal ikke etableres nye støyfølsomme bruksformål i disse områdene. Sone A i Kongsberg sentrum er unntatt fra bestemmelsen.

2) For disse områdene gjelder § 1.8 om støy.

§ 7.2. Hensynssoner støy – gul sone (H220)

1) Hensynssonene omfatter områder hvor det er identifisert gul støysone.
Dette er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med etablering av nye støyfølsomme bruksformål.

2) For disse områdene gjelder § 1.8 om støy.

§ 7.3. Hensynssoner flomfare
1) Hensynssonene gjelder aktsomhetsområder for flomfare. Disse er teoretisk beregnet av NVE.

2) For disse hensynssonene gjelder § 1.6 om flomfare.

§ 7.4. Hensynssoner for kvikkleireområder (H390)
1) Hensynssonene gjelder områder hvor det er identifisert fare pga kvikkleire, både utløsningsområder og utløpsområder. Under marin grense kan det også være andre områder med slike problemer.

2) Ved tiltak i områdene som kan påvirke områdestabiliteten skal det gjøres geotekniske undersøkelser. § 1.6 gjelder for tiltak i områdene.

§ 7.5. Hensynssoner for ras- og skredfare (H310)
1) Hensynssonene gjelder aktsomhetsområder i bratt terreng for jord- og flomskred, steinsprang og snøskred, både utløsningsområder og utløpsområder. Disse er teoretisk beregnet av NVE.

2) Før det gis tillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor disse hensynssonene, skal farene være utredet av faglig kompetanse og utredningene fulgt opp med hensyn til plassering, utforming og eventuelle avbøtende tiltak. Tilsvarende ved utarbeidelse av reguleringsplan. Tiltak skal planlegges og gjennomføres i samsvar med veileder fra NVE.

§ 7.6. Hensynssoner for krav vedrørende infrastruktur (H410)
For område for mulig framtidig jernbanetrase, avmerket som hensynssone, skal det innhentes tillatelse fra Bane NOR ved søknad om tiltak.

§ 7.7. Hensynssoner høyspenningsanlegg (H370)
For områder innenfor hensynssone høyspentanlegg, er det ikke tillatt med byggetiltak uten tillatelse fra ledningseier. Det er heller ikke tillatt med høy vegetasjon.

§ 7.8. Hensynssoner for krav om felles planlegging (H810)
Før utbygging i den enkelte hensynssone skal det være vedtatt ny felles reguleringsplan for hele hensynssonen.

§ 7.9. Hensynssoner for friluftsliv (H530)
Retningslinje:
Arealene skal ivaretas som naturområder, landskap og/eller områder for friluftsaktivitet og rekreasjon på lang sikt. Det kan opparbeides turveisammenhenger. Landskapskvaliteter som silhuetter og vegetasjonsskjermer skal bevares. Idrettsanlegg skal avgrenses til det som naturlig hører til i bymarka/hensynssonen.

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

§ 7.10. Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og løkkelandskap (H570)
1) I hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal nybygg, tilbygg og anlegg plasseres og utformes i tråd med de historiske bygningsstrukturer lokalt i området og tilpasses

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

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

§ 7.11. Hensynssoner for båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven (H720)
For områdene med hensynssone båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven, gjelder bestemmelser i tilhørende lover og forskrifter.

§ 7.12. Hensynssoner for båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
For områdene med hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner gjelder bestemmelsene i tilhørende lov og forskrifter.

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

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

§ 7.13. Hensynssoner nedslagsfelt drikkevann (H110)
1) Hensynssonene omfatter større områder med restriksjoner for å ivareta kvaliteten på drikkevannskilder. Det er ikke tillatt med tiltak som vil redusere kvaliteten på drikkevannet.

2) For hver drikkevannskilde gjelder egne restriksjoner fastsatt i henhold til drikkevannsforskriften og/eller i reguleringsplan.

§ 7.14. Hensynssoner bevaring naturmiljø (H560)
Ved tiltak i hensynssoner bevaring naturmiljø, skal en være spesielt aktpågivende ved vurderingen av konsekvenser for naturmangfoldverdiene. Vurderinger gjøres av naturforvalter eller en med tilsvarende kompetanse. Kommunen kan stille krav om nærmere undersøkelser og eventuelle vurderinger av konsekvenser for naturmangfoldet. Hensynssonene H560_1 og H560_2 er områder med stort innhold av kambrosilur-bergarter som gir kalk- og næringsrik jord.

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

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

§ 8.2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner vedtatt før arealdelen

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

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

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

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

Unntak:

- **Grad av utnytting**: Dersom den eldre reguleringsplanen tillater høyere grad av utnytting enn arealdelen, gjelder den eldre reguleringsplanen foran arealdelen. Utnyttelsesgraden må da angis som i byggteknisk forskrift (TEK17) § 5-1.

- **Byggehøyde**: Dersom den eldre reguleringsplanen tillater høyere byggehøyde enn arealdelen, gjelder den eldre reguleringsplanen foran arealdelen. Byggehøyden må da angis som i byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2.

- **Sentrumsplanen:** Bestemmelsene i sentrumsplan 380R gjelder foran arealdelen ved motstrid, med unntak av bestemmelser om parkering. Kartet med inntegning av nye handlegater i arealdelens planbeskrivelse, gjelder foran sentrumsplanens inntegning av handlegater.

- **E134**: Reguleringsplanene 522R E134 Saggrenda - Meheia og 372R E134 Damåsen-Saggrenda med senere endringer gjelder, ved motstrid, foran arealdelen.

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

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

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

9. Dokumentasjon

§ 9.1. Krav om utomhusplan

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

2) Ved søknad om mindre tiltak og ved søknad om fritidsbebyggelse, kan det utarbeides en forenklet utomhusplan. Utomhusplanen skal minimum inneholde opplysninger om punkt 1-5 (se retningslinjen).

§ 9.2. Unntak fra krav om dokumentasjon

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

Retningslinje:
Innhold:

a. Utomhusplanen har målestokk 1:200 ev. 1:500 avhengig av detaljnivå og områdets størrelse.

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

10. Begrepsforklaringer

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

Kongsberg kommune

Reguleringsbestemmelser for Byplan 170, Gamlegrendsåsen

Bestemmelsene er vedtatt egengodkjent: **01.04.87**

Bestemmelsene er datert 10.09.86 og revidert i samsvar med endring 29.06.92 og 06.04.94.

§ 1

PLANENS AVGRENSNING.
Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2

KRAV TIL BYGGEMELDINGEN
Ved byggemelding skal bygningenes beliggenhet i forhold til eksisterende terreng og adkomstvei framgå av fasadetegninger,snitt og situasjonsplan.
Det skal framgå hvorledes oppfylt terreng er tenkt arrondert. Plassering og hovedmål på bolighus og garasje skal tegnes inn på situasjonskart.
Garasjen skal utstikkes samtidig med boligen.

§ 3

FORM OG MATERIALBRUK.
Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form-og materialbehandling og at bygninger i sammenhørende grupper får en innbyrdes harmonisk utførelse. Garasjer og uthus bør oppføres av samme materiale og med samme formspråk som hovedhuset.

§ 4

TAKVINKEL/MØNERETNING.
Felt A, B, D og E:
Bebyggelsen skal ha skråtak med helningsvinkel mellom 22 og 40 grader.
Felt F:
Maks. takvinkel kan være 45 grader.

Bygningsrådet kan i visse tilfeller bestemme møneretning og takvinkel for å oppnå best mulig virkning mellom de enkelte bygg.

§ 5

ETASJETALL/BYGGEHØYDER.
Felt A, B, C, D og E:
Største høyde. på huset er 4,0 m til gesims og 7,0 m til møne,målt fra topp grunnmur eller sokkel.(Jfr.byggeforskr.)

Felt F:
Område F3 i felt F kan bebygges med maks. 2 etg., d.v.s. med maks. gesimshøyde 6,30 m og masks. mønehøyde 9,30 m målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen .Takoppløft tillates ikke.
Øvrige områder i felt F kan bebygges med bygninger med maks. gesimshøyde 5,0 m og maks. mønehøyde 8,0 m i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnnivå rundt bygningen.

§ 6

UTNYTTELSE.
I felt A,B,C,D og E må ikke bebygget flate,inkl.garasje og uthusoverstige 25 % av regulert tomteareal.
I felt F må ikke bebygget flate,inkl.garasjer og uthus overstige 30 % av regulert tomteareal.

§ 7

MINSTE AVSTAND TIL EIENDOMSGRENSER.
For alle feltene er minsteavstanden til eiendomsgrense mot vei 4,0 m,med unntak av deler av felt B hvor minsteavstand er 2,0 m (pga.sterk skråning).
Frittstående boder og garasjer med innkjøring parallelt med vei kan plasseres inntil 1,0 m fra eiendomsgrense mot vei. Garasje med innkjøring direkte på offentlig vei må legges i avstand 4,0 m fra eiendomsgrense mot vei. Bolighus må legges i avstand min.4,0 m fra nabogrense, mens frittstående boder og garasjer under 50 m² kan plasseres inntil 0,6 m fra nabogrense.

§ 8

GJERDER.
Tette gjerder kan plasseres i eiendomsgrense.Gjerdenes høyde må ikke overstige 1,8 m.Gjerdenes utførelse,høyde og farge må tilpasses den øvrige bebyggelse og skal godkjennes av bygningsrådet.
Der boligtomt grenser mot friareal/lekeplass skal det settes opp grensemarkering eller gjerde.

§ 9

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

De regulerte frisiktsområder holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander og byggverk m.v. som rager mer enn 0,5 m opp over de tilstøtende veiers nivå.

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

§ 10

PLASS TIL BIL.
For boligene skal det minst avsettes plass for èn garasje samt èn biloppstillingsplass pr.boligenhet.
Dersom boligen også inneholder en hybelleilighet, skal det også avsettes èn biloppstillingsplass for denne.

For bebyggelse med felles garasjeanlegg og parkeringsplass skal det avsettes èn garasje pr.leilighet, samt èn biloppstillingsplass pr.annenhver leilighet.

§ 11

TOMANNSBOLIG, DELING AV ENEBOLIGTOMT.
Eneboligtomter på over l000 m² kan tillates delt eller bebygget med en tomannsbolig dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for de nærmeste omgivelser både praktisk og estetisk.
Tomtene 13 og 45 i felt A kan bebygges med tomannsbolig/to eneboliger.

§ 12

VEGETASJON, TERRENG, STEINGJERDER.
Eksisterende steingjerder og trær skal så langt som råd bevares.
Steingjerder som ligger i eiendomsgrense må ikke røres uten tillatelse fra bygningsrådet.
De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 13

UNNTAK.
Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Kongsberg kommune.



Kongsberg kommune

Reguleringsbestemmelser for Byplan 150, Gamlegrendsåsen II

Bestemmelsene er vedtatt egengodkjent: **17.09.86**

Bestemmelsene er datert 16.06.86

§ 1

PLANENS BEGRENSING

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2

KRAV TIL BYGGEMELDING

Ved byggemeldingen skal bygningenes plassering i forhold til eksisterende terreng og til adkomstveg framgå av fasadetegninger, snitt og situasjonsplan. Det skal framgå hvorledes oppfylt terreng er tenkt arrondert.

Plassering og hovedmål på bolighus og garasje skal tegnes inn på situasjonskart. Garasjen skal utstikkes samtidig med boligen.

§ 3

TAKVINKEL

Med unntak av felt C2 skal bebyggelsen skråtak med helningsvinkel mellom 22° og 40°.

Bygningsrådet kan i visse tilfeller bestemme møneretning og takvinkel for å oppnå best mulig virkning mellom de enkelte byggverk.

§ 4

ETASJETALL, BYGGEHØYDER

Felt A og C1: Største høyde målt fra topp grunnmur eller sokkel til gesims er 4,0 m og 7,0 m til møne. (Jfr. byggeforskr.)

Felt B: Maks. 2 etasjer.

Felt C2: Maks. 3 og 4 etasjer over sokkel/kjeller. Maks. cotehøyder er angitt på plankartet.

§ 5

UTNYTTELSE.

Felt A og C1: Bebygget grunnflate, inkl. garasje, boder og uthus, må ikke overstige 25% av regulert tomteareal.

Felt B: Maksimum utnyttelsesgrad er 0,25.

Felt C2: Maksimum utnyttelsesgrad er 0,5.

§ 6

MINSTE BYGGEAVSTAND TIL EIENDOMSGRENSER.

For feltene A og C2 er minsteavstanden til eiendomsgrense mot veg 4,0 m.
For feltene B og C1 er minsteavstanden til eiendomsgrense mot vei 2,0 m.

Frittstående boder og garasjer med innkjøring parallelt med veg, kan plasseres inntil 1,0 m fra eiendomsgrense mot veg.

Garasje med innkjøring direkte på offentlig veg, må legges i avstand 4,0 m fra eiendomsgrense mot vei.

Bolighus må legges i avstand min 4,0 m fra nabogrense, mens frittstående boder og garasjer under 50 m2 kan plasseres inntil 0,6 m fra nabogrense.

§ 7

GJERDER.

Tette gjerder kan plasseres i eiendomsgrense. Gjerdenes høyde må ikke overstige 1,8 m. Gjerdenes utførelse, høyde og farge må tilpasses den øvrige bebyggelse og skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

SIKTFORHOLD

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

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

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

§ 9

PLASS TIL BILEN.
For boligbebyggelse skal det minst avsettes plass for èn garasje samt en biloppstillingsplass pr. boligenhet.
Dersom boligen også inneholder en hybelleilighet, skal det avsettes en biloppstillingsplass for denne.

For bebyggelse med felles garasjeanlegg og parkeringsplass skal det avsettes plass for èn garasje pluss en biloppstillingsplass for annenhver leilighet.

§ 10

TOMANNSBOLIG, DELING AV ENENOLIGTOMT.
Eneboligtomter på over 1000 m2 kan tillates delt eller bebygget med en tomannsbolig dersom det etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for de nærmeste omgivelser både praktisk og estetisk.

§ 11

VEGETASJON, TERRENG, STEINGJERDER.
Eksisterende steingjerder og trær skal stå så langt som råd, bevares. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

Setingjerder som omkranser regulert spesialområde for bevaring, (gammel fegate) må ikke røres uten tillatelse fra bygningsrådet.

Eventuelle oppfyllinger på tomtene mot dette området må avsluttes min 2 m fra steingjerdet.

§ 12

ANLEGG I FRIAREAL.
I friareal merket "D" kan bygges idrettsbaner og andre nødvendige anlegg som har tilknytning til bruken av friarealet.

§ 13

UNNTAK
Når særlige grunner taler for det, kan reguleringsrådet gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Kongsberg kommune.

Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**8583**	**272**	**0**	**0**	Elise Sverdrups vei 4, 3610 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	983.17m^2
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	983.17m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3303 150R	Gamlegrendsåsen 2 (17.9.1986)	Frittliggende småhusbebyggelse	983.12m^2
	3303 170R	Gamlegrendåsen (1.4.1987)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
150R1	Gamlegrendåsen 2- endring byggegrenser (18.5.1987)
150R2	Gamlegrendåsen 2 - tomt til lekeareal (12.6.1996)
170R1	Gamlegrendåsen - boligtomt til barnehage (13.3.1989)
562R	Gamle Gomsrudvei - Gamlebrua, kryss og fortau (12.6.2024)

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
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Kongsberg kommune

Legalpant

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**8583**	**272**	**0**	**0**	**Elise Sverdrups vei 4, 3610 KONGSBERG**

Vi finner ingen restanser/legalpant på seksjonen innen forfallsdato 20.05.2025.

Det tas forbehold om feil og mangler.

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

Utskriftsdato: 23.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	8583	**Bruksnr.**	272	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Elise Sverdrups vei 4, 3610 KONGSBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	2 646,44 kr
Eiendomsskatt	5 931,96 kr
Feiing	1 358,38 kr
Renovasjon	3 688,08 kr
Vann	2 565,28 kr
Sum	**16 190,14 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	1978900 Prom	3.00	1/1	0 %	5 937,00 kr	2 453,01 kr
Standard renovasjon	1 stk	3875.00	1/1	0 %	3 875,00 kr	1 614,56 kr
Feie- og tilsynsavg.	2 Stk	730.00	1/1	0 %	1 460,00 kr	608,35 kr
Målerleie	1 Stk	650.00	1/1	0 %	650,00 kr	270,81 kr
Forskudd Vann	107 m^3	25.00	1/1	0 %	2 675,00 kr	1 101,14 kr
Forskudd Kloakk	107 m^3	39.00	1/1	0 %	4 173,00 kr	1 717,79 kr
				Sum	**18 770,00 kr**	**7 765,66 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

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

Utskriftsdato: 23.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	8583	**Bruksnr.**	272	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Elise Sverdrups vei 4, 3610 KONGSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
5630260201	1272	28.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	104

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.

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

Utskriftsdato: 23.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3303	Gårdsnr.	8583	Bruksnr.	272	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	103306662	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7851367	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Elise Sverdrups vei 4, 3610 KONGSBERG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	5	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1.etg	Vedovn	Ulefoss	Eldre ildsteder
Stue 1.etg	Koksovn	Ukjent	Ukjent
Kjeller/u.etg	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul Eldre ildsteder.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
16.12.2024	Tilsyn	16.12.2024	Uttak av sot

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Adkomsten til toppen av skorsteinen 2 (høyre for inngang) er ikke tilfredsstillende. Skorsteinen din er høyere enn 1,2 meter over tak fra der taktrinn slutter. Her må det monteres trinn opp til møne. Mellom luftepipe og skorstein. Det må også monteres ett taktrinn på den nederst steinrekka (ved takrenne) Adkomsten bort til skorstein 1 (til Venstre for inngang) er ikke tilfredsstillende. For at vi skal kunne jobbe sikkert og vi ikke forårsaker skader på ditt tak må det være montert flere taktrinn mellom skorstein 2 og skorstein 1. Det må også monteres adkomst trinn som går over møne, og ned til skorstein 1.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bygning
Beskrivelse	Pulverapparatet har ikke hatt 10-års service. Du må sørge for å utføre service på apparatet eller anskaffe nytt godkjent slokkemiddel. Du kan lese mer om krav, kontroll og vedlikehold av slokkeutstyr her: https://www.sikkerhverdag.no/brann/slokke-brann/slik-sjekker-du-slokkeutstyret/

Type	Detaljer
Andre forhold	Bygning
Beskrivelse	Hvis det begynner å brenne i et lukket rom, vil det ta lang tid før en røykvarsler utenfor rommet oppdager brannen. Vi anbefaler derfor at du monterer en røykvarsler på soverom.

Informasjon for bruksenhetId 103306662

BruksenhetId	103324519	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	20136065	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 103324519.

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.

Kongsberg kommune

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3303 - Kongsberg kommune	**8583**	**272**	**0**	**0**

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?

Nei

Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?

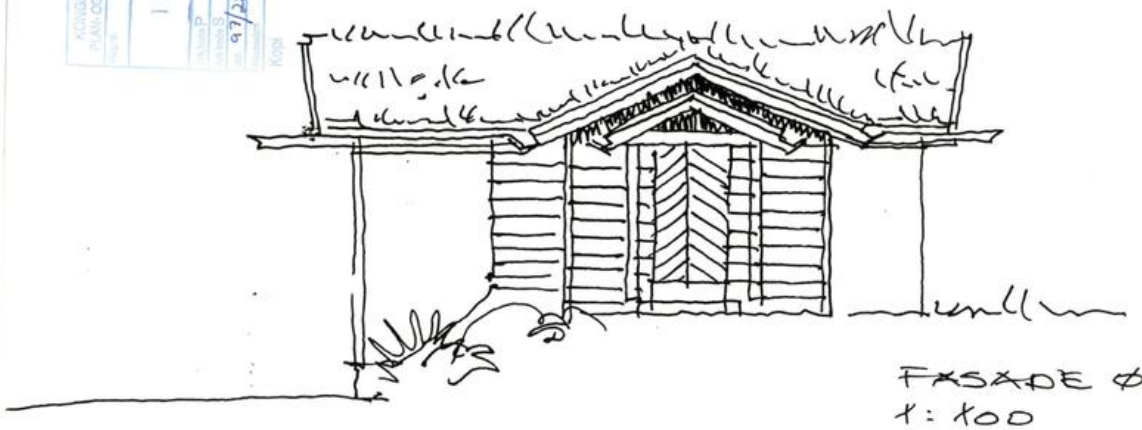
Nei

KOMMENTARFELT:

Vi finner ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen i vårt arkiv. Du kan eventuelt bestille kommunale erklæringer for å få vedtakene.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KONGSBERG KOMMUNE
PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN
Saksnr. 97/2831 Dato:
Kopi

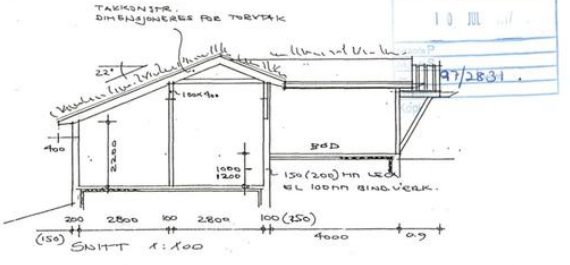


FASADE ØST
1:100

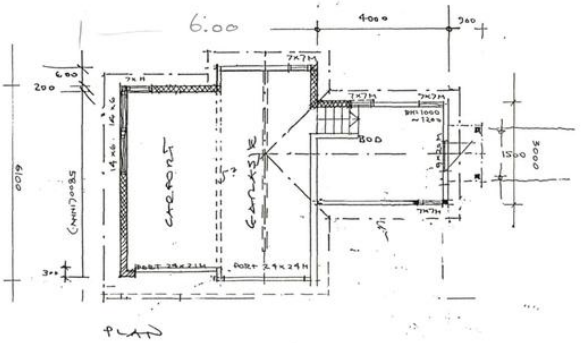
GARASJE HJELDAL.

finn bjørtuft
SIVILARKITEKT MNAL

KONGSBERG KOMMUNE
PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN
97/2831



SNITT 1:100



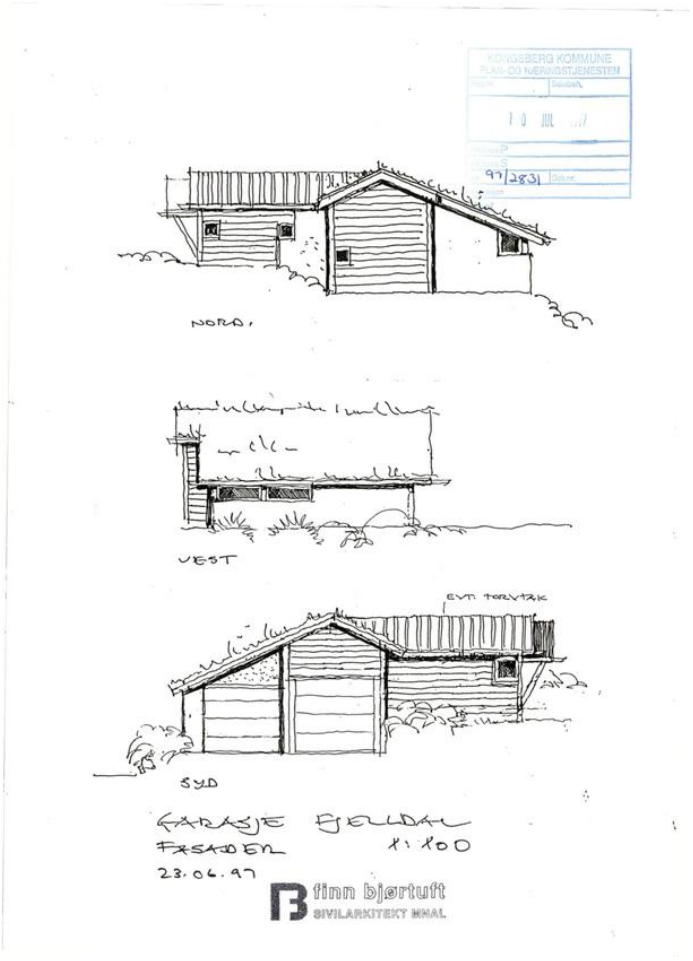
PLAN

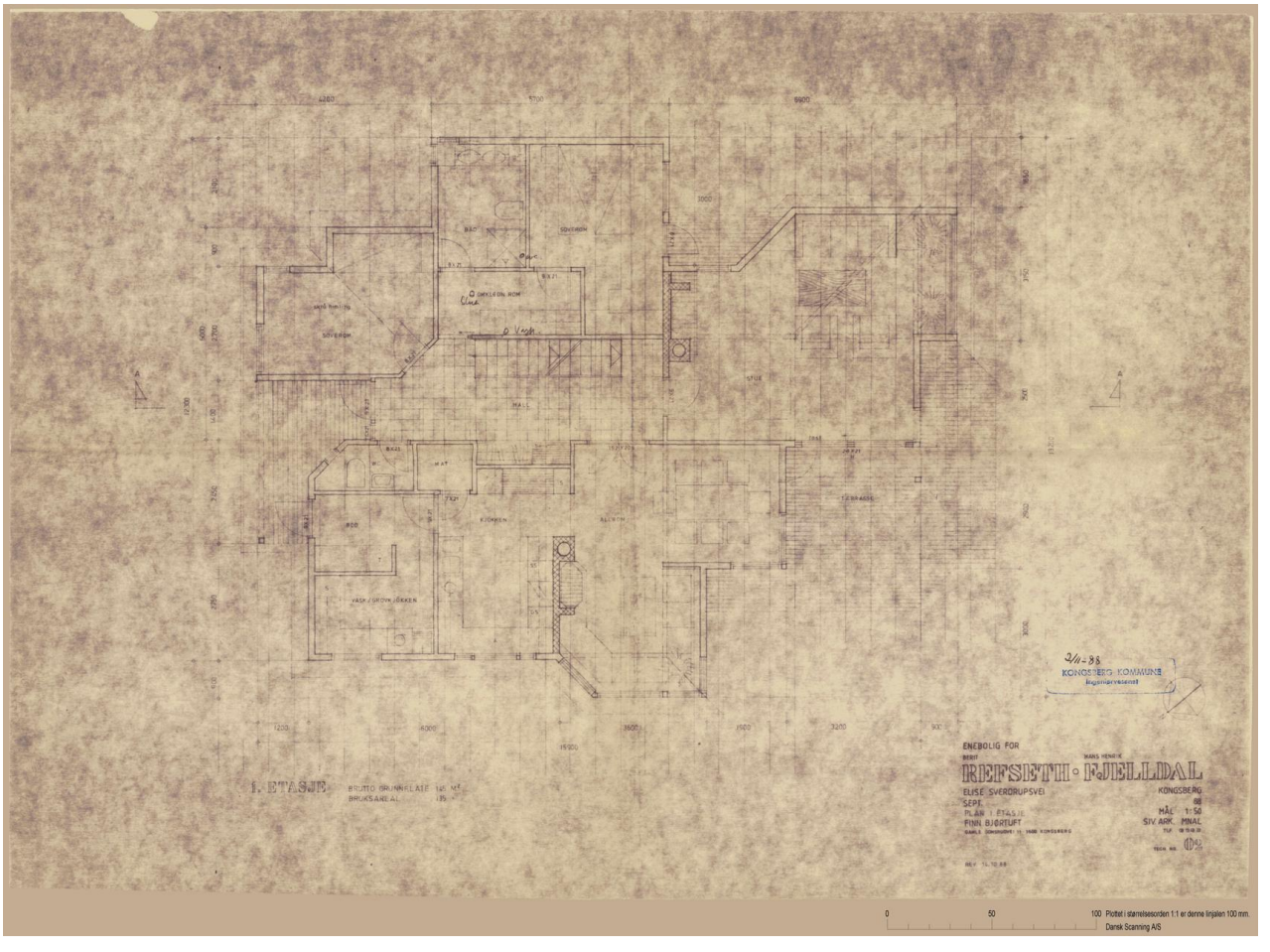
GARASJE – HJELDAL
PLAN/SNITT 1:100
23.06.97

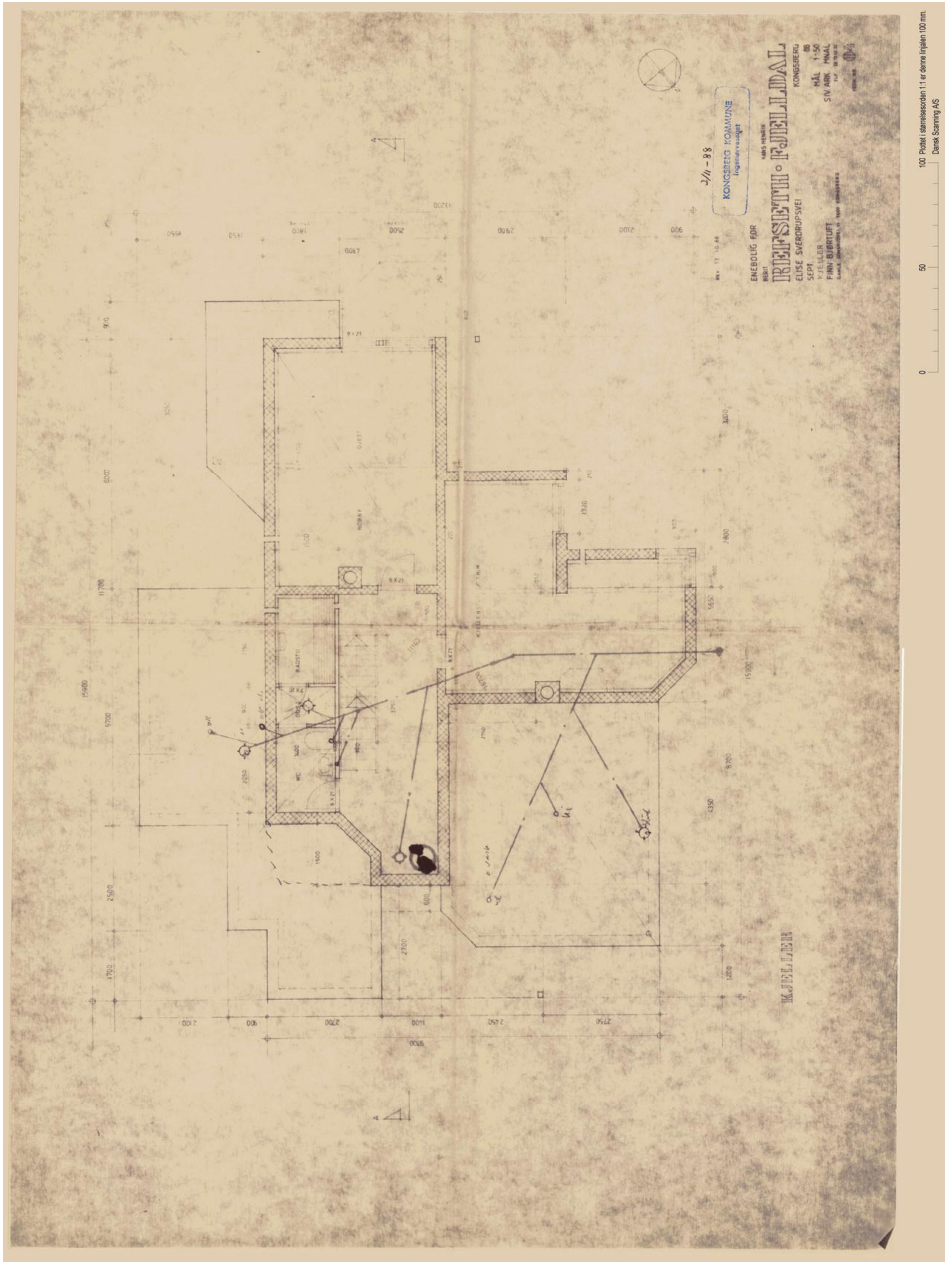
finn bjørtuft
SIVILARKITEKT MNAL

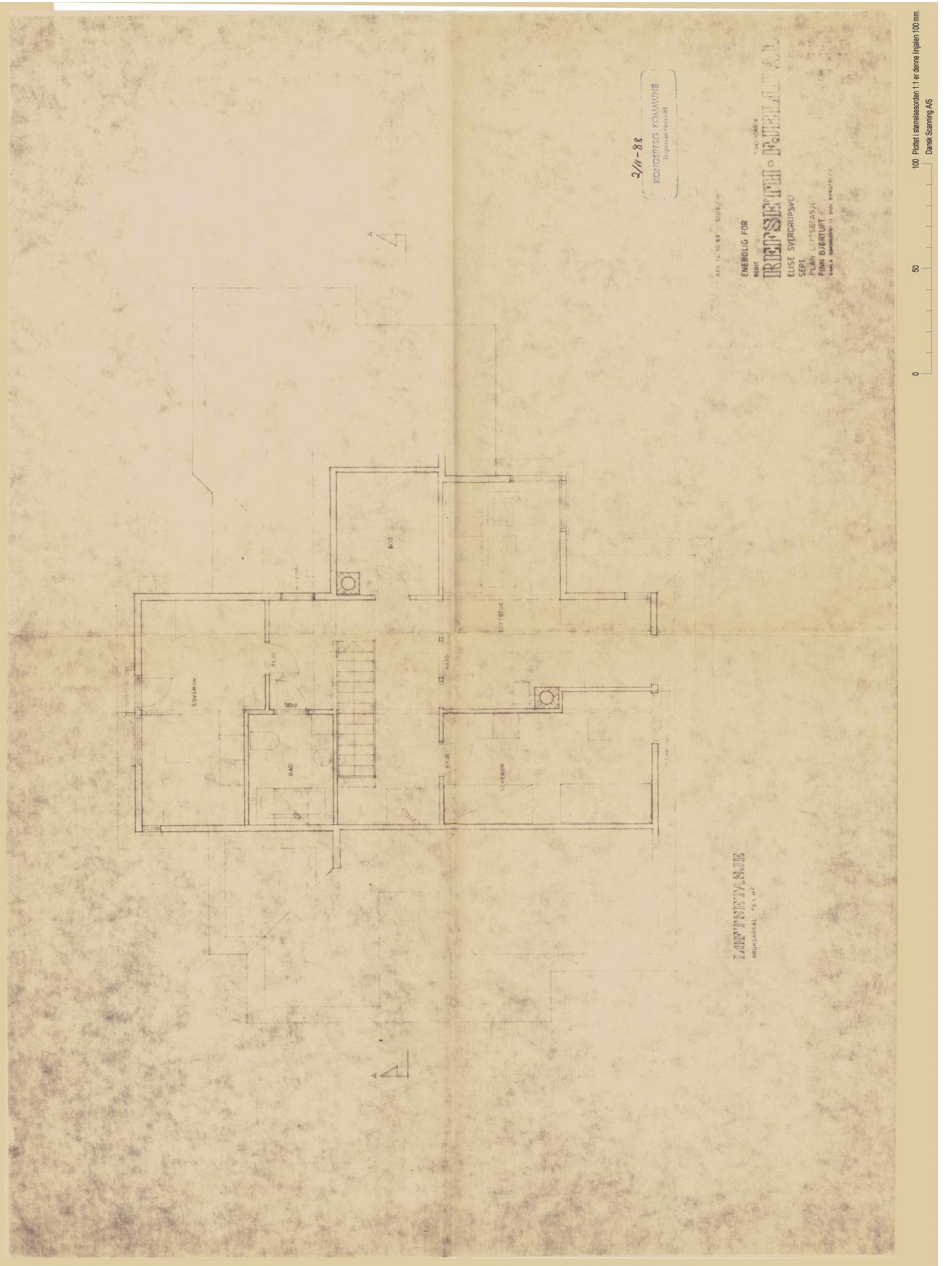
Bruksareal:

5,7 x 5,5 =	31.35
+ 0,3 x 2,8 =	0,84
+ 0,6 x 2,8 =	1,68
+ 2,8 x 4,0 =	11.2
=	45,07 m²


KONGSBERG KOMMUNE
PLAN- OG NÆRINGSTJENESTEN
97/2831
NORD
VEST
EVT. TORVTAK
SYD
GARASJE FJELLDAL
FASADER
1:100
23.06.97
finn bjørtuft
SIVILARKITEKT MNAL


1. ETASJE
BRUTTO GRUNNFLATE 125 M²
BRUKSAREAL 115 M²
ENEBOLIG FOR
REFSETH - FJELLDAL
ELISE SVERDRUPSVEI
KONGSBERG
SEPT.
PLAN I ETASJE
MÅL 1:50
FINN BJØRTUFT
SIV.ARK. MNAL
KONGSBERG KOMMUNE
Ingeniørvesenet
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


KONGSBERG KOMMUNE
ENEBOLIG FOR
TREFSETH • RUBELDAL
ELISE SVERDRUPSVEI
KONGSBERG
SEPT.
FINN BJERTUFT
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


KONGSBERG KOMMUNE
ENEBOLIG FOR
TREFSETH • RUBELDAL
ELISE SVERDRUPSVEI
FINN BJERTUFT
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Kongsberg kommune	KARTUTSNITT				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 8583	Bnr: 272	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Elise Sverdrups vei 4 3610 KONGSBERG			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Usikker
- Eiendomsteig
- Sluk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kumlokk
- Mast
- Skap
- Hekk
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Trapp
- Godkjente byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve Kongsberg
- Høydekurve Kongsberg
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

Kartverket

BVB EIENDOMSMEGLING AS
V/STIAN PEDERSEN
SOGNSVEIEN 70B
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0126/25
Vår referanse: 3763945/26508228
Bestilling: C3 2025-05-27 29

Dato
27.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4636	26	19.8.1987	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3303 KONGSBERG	8583	272	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

S K J Ø T E.

DAGSJOURNAL
19/8-87 4636
SORENSKRIVEREN I
KONGSBERG

A/S Kongsberg Tomteselskap skjøter og overdrar herved til
Hans Henrik Fjelldal, Erik Brofossv. 38, 3600 Kongsberg
fødsels/personnr.: 200853.[redacted]
vår parsell "ELISE SVERDRUPSVEI 4 " I GAMLEGRENDÅSEN 150 A,
g.nr. 8583, b.nr. 272 i Kongsberg for kjøpesum kr. 152.520,-
etthundreogfemtitotusenfemhundreogtjue 00/100
som er avgjort på omforenet måte.

1. Tomten kan ikke selges videre i ubebygget stand.

Det settes en frist på 2 år fra det tidspunkt skjøtet er tinglyst og til bygget er påbegynt. Hvis dette ikke skjer innen den satte frist, har tomteselskapet rett til å kjøpe tomten tilbake for samme pris som kjøperen har gitt for den. Kjøperen har da ikke krav på de utgifter han har hatt i forbindelse med kjøpet.

Fremdriften av byggearbeidet skal skje kontinuerlig. Dersom bygget ikke er fullført innen 2 år etter at det ble påbegynt, har kommunen rett til å kreve tilbakeskjøting av tomten med den påbegynte bebyggelse etter takst på grunnlag av de faktiske utgifter.

Kongsberg kommune betinger seg forkjøpsrett ved frivillig salg av bygg under oppføring og likeledes av bebygget eiendom i 4 år, regnet fra utstedelse av ferdigattest. Prisen fastsettes på grunnlag av takst basert på de faktiske byggekostnader.

Dersom kommunen benytter seg av sin forkjøpsrett, tilbakebetales ikke utgifter til dokumentavgift og tinglysingsgebyr m.v. som tomtekjøperen har hatt ved kjøpet av tomten.

Forkjøpsretten kommer ikke til anvendelse ved salg i rett opp- eller nedadstigende linje.

Formannskapet kan dispensere fra reglene om påbegynning og fullføring.

Det er en forutsetning at privatpersoner som tildeles tomt, selv skal bo i boligen. Fremleie av eiendommen i sin helhet kan bare skje etter godkjenning av formannskapet.

Sorenskriveren i Kongsberg oppnevner i hvert enkelt tilfelle en takstnemnd på 3 medlemmer når kommunen benytter sin rett til forkjøp for bygg under oppføring eller fullført bygg. Sorenskriveren oppnevner også takstnemndas formann. Taksten kan ikke påankes.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/4636/26
Uthentet 2025-05-27 09:10

Bestemmelsene om tilbakekjøpsrett og forkjøpsrett viker prioritet for lån med 1. - og 2. prioritets pantsikkerhet som opptas i Den norske stats Husbank og/eller annen kredittinstitusjon til finansiering av boligbygg på tomten. For lån til samme formål med 3. prioritets pantsikkerhet, er prioritetsvikelse betinget av særskilt godkjenning av formannskapet. Prioritetsvikelse for lån til andre formål innvilges ikke.

2. Kjøperen overtar tomten i den stand den befinner seg ved overtakelsesforretning.

3. Når kjøperen overtar tomten, plikter han å ta vare på den eksisterende vegetasjon. De trær som står på tomten, utenfor det areal som dekkes av bebyggelsen, kan ikke fjernes uten samtykke av parksjefen.

   Selgeren har ved salg av andre tomter i feltet rett til å foreta endringer i reguleringsplan, servitutter og bestemmelser, uten at kjøperen kan fremme noen innsigelser i den forbindelse.

   Det er på tomten ikke tillatt å drive handels- eller verkstedsvirksomhet.

4. Før anleggsarbeidet/byggearbeidet igangsettes, må det anlegges adkomst inn til tomten. Denne bekostes av tomtekjøperen. Etter utført arbeide plikter han å sette offentlig veg i samme stand som før.

   Adkomsten må, der veggrøften gjør dette nødvendig, anordnes med minimum 8" armert sementrør eller bedre som gjennomløp for vannet. Gjennomløpet bekostes av tomtekjøperen og utføres etter vegmyndighetenes anvisning. Det påhviler også tomtekjøperen å holde gjennomløpet i orden og åpent for vanngjennomgang til enhver tid.

5. Stikkledningen er tomtekjøpers eiendom og ansvar fra offentlig ledningsnett, d.v.s. fra anboringsklammer på hovedledning.

6. Selgeren og kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot tomten. Forøvrig gjelder de alminnelige regler om gjerdeplikt.

   Dersom tomtekjøperen, mot veg eller nabo, vil sette opp gjerde eller annen form for innhegning, må dette på forhånd være godkjent av bygningsrådet.

   Om tomteeieren finner det ønskelig, av hensyn til tomtens utnyttelse, å sette opp forstøtningsmur langs veg, må muren utføres og bekostes av tomtekjøperen. Arbeidet må ikke påbegynnes før planen er anmeldt for og godkjent av bygningsrådet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/4636/26
Uthentet 2025-05-27 09:10

Kommunen overtar intet ansvar om innhegningen skulle bli skadet ved snøbrøyting eller annet vedlikehold av offentlig veg.

7. Hvor tomten grenser til veg som opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan, kan kommunen/tomteselskapet legge de nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger innenfor tomtegrensene vederlagsfritt.

   Det påhviler tomtekjøperen å sørge for renhold og opprensking og slått av eventuell veggrøft eller annet areal utenfor eiendommen fram til opparbeidet vegkant.

8. I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten, gir kjøperen Kongsberg kommune rett til å ha ledningene liggende, samt adgang til eiendommen for fremtidig inspeksjon og vedlikehold.

   Elektrisitetsverket og Televerket er berettiget til stolpefeste og luftstrekk, samt legging av kabler, uten å yte erstatning herfor.

   Den enkelte eier av tomt som er utskilt av tomtefeltet er berettiget til å legge og ha liggende private stikkledninger for vann, spillvann og overvann over tilstøtende tomter frem til hovedledninger, samt rett til fremtidig adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Ledningene legges etter anvisning fra kommunens tekniske etat.

   Kjøperen forplikter seg til ikke å bygge over eller beplante ovennevnte ledningstraceér. Kjøperen må ikke bygge så nær ledningene eller fylle opp i så stor høyde over ledningene slik at reparasjonsarbeider vanskeliggjøres. Heller ikke må ledningene ved annen forandring av terrenget utsettes for skade ved frost eller på annen måte.

   Dispensasjon fra bestemmelsene i dette punkt kan ikke gis uten skriftlig samtykke av de respektive etater.

9. Det vedlikeholdsarbeide som legges på annenmanns grunn må utføres så skånsomt som mulig for å unngå skade. Terrenget skal såvidt mulig bringes tilbake til samme tilstand som før arbeidet ble påbegynt. Skader som ikke på forsvarlig måte kan utbedres, skal det betales erstatning for av den som eier ledningen.

Drammen, 12/8-1987
for KONGSBERG TOMTESELSKAP

Omar Evju

Vi bekrefter at Omar Evju og Dagnar Nygård har underskrevet dette skjøte i vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

Berit J. Tigler
født: 21.1943
adr.: Ilderstien 34 A, Konnerud

Margit Hallen Hansen
født: 26.11.1926
adr.: Haugen, Konnerud

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

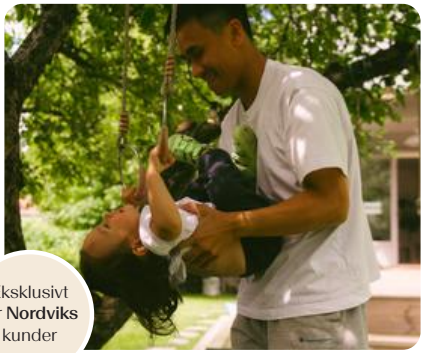
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 23-0126/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Elise Sverdrups vei 4 3610 KONGSBERG

Betegnelse: Gnr 8583, bnr 272 (ideell andel 1/1) i Kongsberg 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no