

Nabolagsprofil

Hovjordet 2D - Nabolaget Hovjordet/Årbogen - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hovjordet	2 min	🚶
Linje 54, 55, 56, 57, 139	0.2 km	
Mjøndalen stasjon	10 min	🚆
Linje R12, R13	6.2 km	
Mjøndalen stasjon	10 min	🚆
Buss, tog	6.2 km	
Drammen buss-/togstasjon	21 min	🚆
Buss, flytog, tog	14.2 km	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 5 min	✈️

Skoler

Krokstad skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
521 elever, 26 klasser	1.7 km	
Stenseth skole (1-7 kl.)	4 min	🚶
205 elever, 13 klasser	3 km	
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min	🚶
373 elever, 19 klasser	2 km	
Åssiden videregående skole	13 min	🚶
1020 elever, 68 klasser	9 km	
Akademiet Ypsilon vgs	17 min	🚶
200 elever	11.9 km	

«Hyggelig sted å bo»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

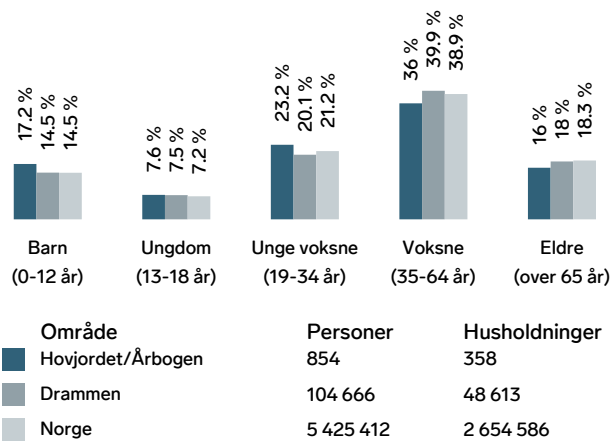
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Langløkka barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
55 barn	0.4 km	
Årbogen barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
57 barn	0.8 km	
Stenberghaugen barnehage (1-5 år)	24 min	🚶
63 barn	1.9 km	

Dagligvare

Meny Krokstadelva	21 min	🚶
Kiwi Krokstadelva	23 min	🚶
PostNord	2 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Trafikk

Lite trafikk 96/100

Sport

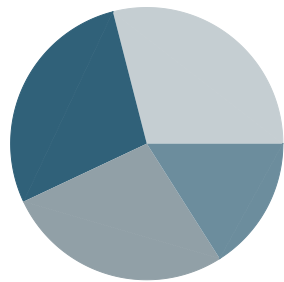
⚽ Mikkelsveien balløkke 7 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Årbogen idrettspark 11 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball, tenn... 0.7 km

🏊 Sporty24 Mjøndalen 9 min 🚗

🏊 Family Sports Club Mjøndalen 11 min 🚗

Boligmasse



28% enebolig
27% rekkehus
29% blokk
16% annet

«Rolig og fint å bo her, tett ved marka.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Buskerud Storsenter

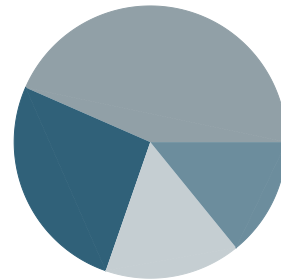
9 min 🚗



Apotek 1 Buskerud Storsenter

9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
43% 6-12 år
16% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



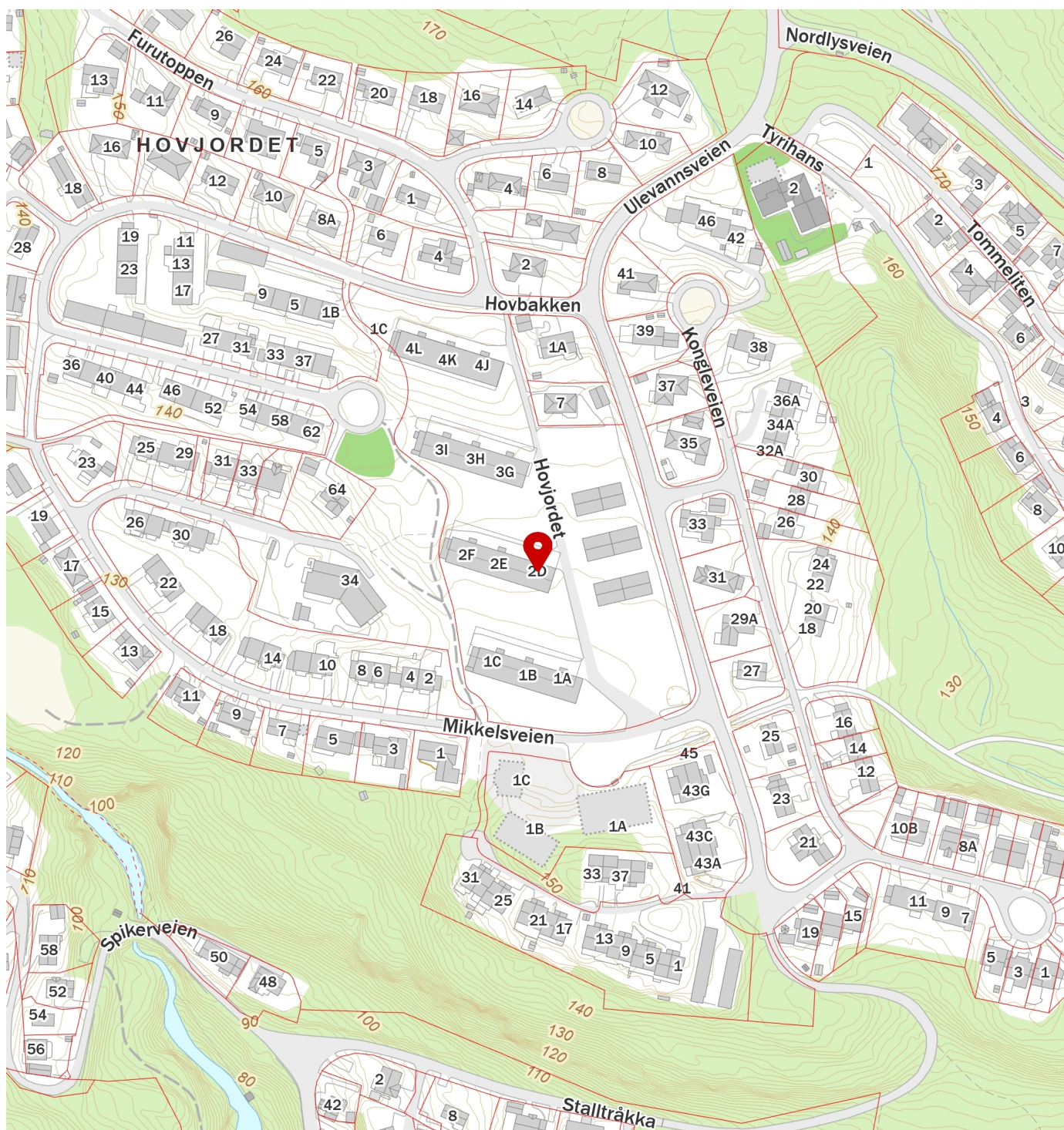
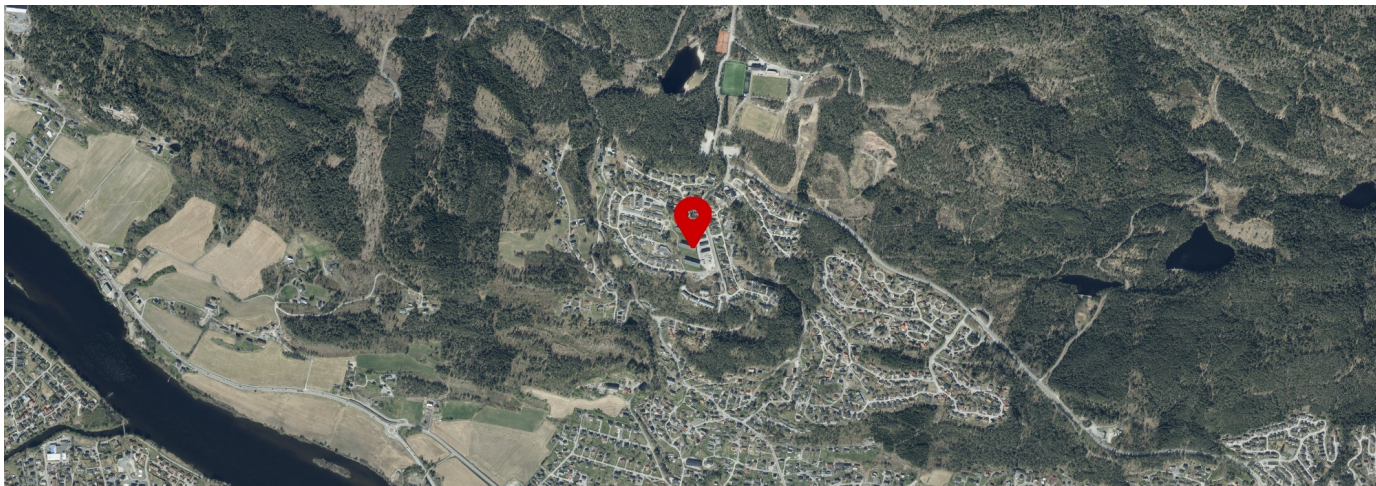
0%

43%

■ Hovjordet/Årbogen
■ Drammen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Hovjordet 2D
3055 KROKSTADELVA
Gnr./Bnr.: 237/402
Andelsnr./Aksjenr. : 31/31
Drammen kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 95 m²

Totalt bruksareal (BRA): 95 m²

Befaring

Befaringsdato: 01.09.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kjetil Sukkehagen-Fevang

Mobil: 92232859

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	01.09.2025
Referansenummer	15075317
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-25-0185
Hjemmelshaver/selger	Artur Bandola
Bygningssakkyndig inspektør	Kjetil Sukkehagen-Fevang
Tilstede på befaringen	Katarzyna Bandola og Artur Bandola
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14.5 °C
Rapportdato	08.09.2025 09:56

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Hovjordet 2D
Postnummer/sted	3055 KROKSTADELVA
Kommune	3301 - Drammen
Gnr./Bnr.:	237/402
Andelsnr./Aksjenr.	31/31
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1974		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende borettslaget A/L Hovla, beliggende på Hovjordet i Drammen kommune.
Felles tomt opparbeidet med asfalt, diverse beplantninger, plenareal, lekeplass, sittegrupper og biloppstillingsplasser.
Felles trappeoppgang med callinganlegg.

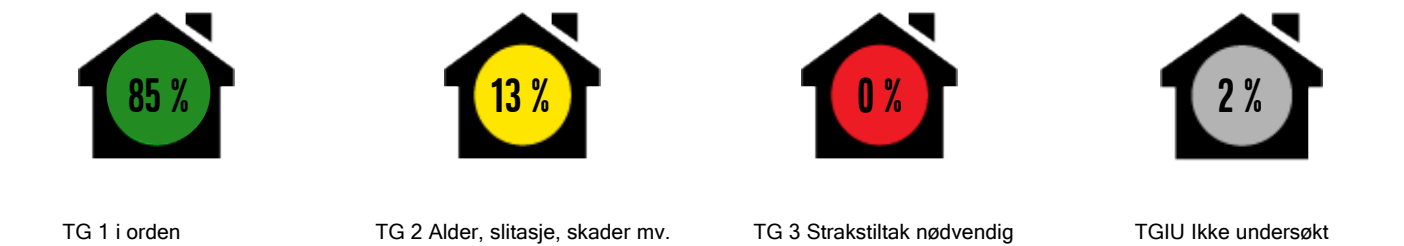
Leilighetsbygg oppført i 4 etasjer, samt kjeller.
Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong.
Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn.
Yttervegger av trekonstruksjoner.
Fasaden er kledd med fasadeplater og liggende trekledning.
Etasjeskillere av betong.
Tilnærmet flatt tak (ikke besikket).
Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Vinduer i forskjellig utførelse, fra forskjellige årstall.
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.
Elektrisk oppvarming.
Naturlig ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje.
Leiligheten består av: Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, badrom og toalettrom.
Utgang fra stue til balkong.

2 boder i kjeller.

Biloppstillingsplass i felles garasjerekke klargjort for lading av elbil.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Ventilasjon	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	8	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	9	
Øvrige rom		Ventilasjon	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
4.etasje	73			73	15
	Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, badrom og toalettrom				Balkong
1.etasje		14		14	
		Garasje			
Kjeller		8		8	
		2 boder			
SUM	73	22		95	15
Total bruksareal: 95 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 73 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra 2021.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtreksventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
		Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er målt på tilfeldig sted og målingen viste ett fallforhold på 19 mm i en avstand på ca. 60cm fra sluket. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 45 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Ventilasjon	Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2021.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap med komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Innredning	
	TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulvflater belagt med laminat.
Tapetserte og flislagte veggflater.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil og stikkontakt på vegg over servant.
Vegghengt toalett.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Fordelerskap for rør-i-rør system.
Avtrekkventil på vegg.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

 **TG 2** Ventilasjon

Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
--

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte flater og malt mur.
Profilerte og slette innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører

 Innerdører

Dørbladet til innerdør ved soverom 1 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

 **TG 2** Ventilasjon

Ingen luftespalte over/under innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
--

Etasjeskiller - 4.etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og kjøkken.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling

Kun målbare skjevheter ble registrert. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble målt til 14 mm på kjøkken og til 12 mm i stue.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør med rør-i-rør system (fra 2021).
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på toalettrom.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TGIU Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke aktuelt.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursfortegnelse er plassert utenfor leiligheten i felles trappeoppgang.
40A 230V.

TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999. Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra ukjent årstall).
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2021 og 2022).
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2022).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sørvendt overbygd balkong på ca. 15 m².
Rekkverkshøyde er målt til 1.01 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av tre og fasadeplater.
Gulvoverflater er belagt med systemgulv.
Nedfelt dreneringsrenne.
Balkongen har utvendig stikkontakt.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I stue, soverom og kjøkken er takhøyden målt til 2.47 meter og på bad er takhøyden målt til 2.18 meter.

Til informasjon:
Bad har en takhøyde lavere enn 2.20 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Følgende dokumentasjon er fremlagt: Diverse vedrørende oppussing av kjøkken.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 19.04.2021 , arbeidene gjelder:
-Nye kurser til stekeovn og platetoppen.
-Montering av stikkontakter i kjøkken.
-Montering komfyrvakt.
-Tilkobling av platetoppen og stekeovn.
-Montering av jordfeilautomat.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 28.08.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk baderom]



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør system]

TAPPEVANN PEX			
Kaldtvannskurser		Varmtvannskurser	
Kurs nr.	Navn på tappesett	Kurs nr.	Navn på tappesett
1	Dusj	1	Dusj
2	Wc	2	Wc
3	Wc	3	Wc
4	Kjøkken	4	Kjøkken
5	Wc	5	Wc
6	Wc	6	Wc
7	Wc	7	Wc
8	Wc	8	Wc
9	Wc	9	Wc
10	Wc	10	Wc

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Kursoversikt for rør-i-rør system]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

KURSFORTEGNELSE			
Kursnr.		Kursnr.	
1	Hovedring	2	Hovedring
3	Kjøkken og vaskemaskin	4	Kjøkken
5	Wc	6	Wc
7	Wc	8	Wc
9	Wc	10	Wc
11	Wc	12	Wc
13	Wc	14	Wc
15	Wc	16	Wc
17	Wc	18	Wc
19	Wc	20	Wc
21	Wc	22	Wc
23	Wc	24	Wc
25	Wc	26	Wc
27	Wc	28	Wc
29	Wc	30	Wc
31	Wc	32	Wc
33	Wc	34	Wc
35	Wc	36	Wc
37	Wc	38	Wc
39	Wc	40	Wc
41	Wc	42	Wc
43	Wc	44	Wc
45	Wc	46	Wc
47	Wc	48	Wc
49	Wc	50	Wc
51	Wc	52	Wc
53	Wc	54	Wc
55	Wc	56	Wc
57	Wc	58	Wc
59	Wc	60	Wc
61	Wc	62	Wc
63	Wc	64	Wc
65	Wc	66	Wc
67	Wc	68	Wc
69	Wc	70	Wc
71	Wc	72	Wc
73	Wc	74	Wc
75	Wc	76	Wc
77	Wc	78	Wc
79	Wc	80	Wc
81	Wc	82	Wc
83	Wc	84	Wc
85	Wc	86	Wc
87	Wc	88	Wc
89	Wc	90	Wc
91	Wc	92	Wc
93	Wc	94	Wc
95	Wc	96	Wc
97	Wc	98	Wc
99	Wc	100	Wc

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Egenerklæring

Hovjordet 2D, 3055 KROKSTADELVA

28 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hovjordet 2D

Postadresse

Hovjordet 2D

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

fra mars 2022

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 84726637

Informasjon om selger

Selger

Bandola, Katarzyna

Selger

Bandola, Artur

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95266814

Egenerklæringsskjema

Name
Szwarc, Katarzyna

Date
2025-08-28

Identification

 Szwarc, Katarzyna

Name
Bandola, Artur

Date
2025-08-28

Identification

 Bandola, Artur



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Szwarc, Katarzyna
Bandola, Artur

28/08-2025
15:40:40
28/08-2025
16:37:27

BANKID
BANKID

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utført: 01.09.25 Side 1 av 2

AL Hovla Borettslag	Vår ref.:	319/31
HOVJORDET 2 D	Type:	Borettslag
3055 KROKSTADELVA	Eiere:	Artur Bandola, Katarzyna Bandola
Organisasjonsnr:	948 033 739	Andelsnr: 31

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 361

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Grunnkostnad	6 194
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Jan. 25) 0
Objekt:	Garasje 21 (405 - 21)	167

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	256 199	Gjeld siste årsoppg.: 263 357
Klient ajourf. lån:	25 429 303	Klient gj. s. årsoppg.: 26 146 344

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114601362, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.09.2025: 4.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5
Saldo per 01.09.2025: 998 556
Andel av saldo: 10 060
Første termin/første avdrag: 30.03.2006 (siste termin 30.09.2026)
Flytende renter fra 1.4.24

Lånenummer: 94937048399, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 01.09.2025: 2.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52.003
Saldo per 01.09.2025: 24 430 747
Andel av saldo: 246 139
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2051)
Fastrente til 10.11.2026(5år) 2,50%

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 40238947

E-post: hovlaborettslag@gmail.com

Webseite: 10

Restanse felleskostnader pr. 01.09.2025

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

Ligning - 2024

Annen formue:	29 806	Gjeld:	263 357	Andre inntekter:	596
		Utgifter:	7 096		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	35 000
Andelsnr:	31	Partialobligasjonsnr:	31

Bygning/eiendom

Byggeår: 1974

Gårds/bruksnr: 237/402

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 19452

Boligopplysninger:

Saksbehandler: TERMINATOR

Dato utkjørt: 01.09.25 Side 2 av 2

AL Hovla Borettslag	Vår ref.:	319/31
HOVJORDET 2 D	Type:	Borettslag
3055 KROKSTADELVA	Eiere:	Artur Bandola, Katarzyna Bandola

Organisasjonsnr: 948 033 739

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	84726637
--------------	---------------------------	-----------	----------

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Første innflytting:	01.01.1974	SSBnr:	H0402
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 3		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. i				
	2 - Andel BBL				
Fasiliteter:					

Husordensregler for Hovla Borettslag

1. Alle andelseiere har ansvar for å behandle borettslagets eiendom forsvarlig. Utvendig vedlikehold betales av fellesskapet, uforsiktig behandling vil derfor ramme alle andelseiere.
2. Det skal være ro i borettslaget fra kl. 23.00 til 06.00. Boring og snekring skal utføres i tidsrommet 08.00 til 20.00 på hverdager, og 09.00 til 16.00 på lørdager. På søndager og helligdager skal slikt arbeid ikke forekomme.
3. Søppel eller private eiendeler skal kun oppbevares i leilighet /bod, ikke i fellesareal /kjeller.
4. Søppel SKAL kildesorteres! Matavfall, papir /papp, metall /glass og plast skal i merkede containere. Annet avfall, som el-artikler, isopor, lamper o.l. skal leveres av andelseier på Mile gjenvinningsstasjon i Mjøndalen.
5. Søppel skal ikke settes utenfor inngangsdør eller på veranda siden dette tiltrekker seg rotter og mus.
6. Det skal være frie rømningsveier. Sko, skoskap o.l. skal ikke plasseres i oppgang. Trappeavsatser og fellesrom skal være fri fra eiendeler slik at de ikke er til hinder for nødetrer eller ved behov for evakuering.
7. Tøy som tørkes på veranda skal henge slik at de ikke synes fra utsiden.
8. Teppet og sengetøy skal ikke ristes / henges over veranda eller ut av soveromsvindu.
9. Ved bruk av grill på veranda er det kun tillatt med gass eller el-grill. Ved montering av parabolantenne eller varmpumpe, skal det søkes styret i forkant. Varmepumpe må settes opp av fagfolk, og dokumentasjon på korrekt installasjon må kunne fremvises. Det må også sørges for riktig drenering slik at det ikke oppstår vannskader. Flagg og vimpler skal henge på stang og ikke over verandakant.
10. Nabovegg på veranda skal være fri for møbler og annet, siden dette er rømningsvei ved eventuelt brann.
11. Sykler, barnevogner o.l. skal plasseres i bod eller på anvist sted i kjeller, ikke under trapp eller i oppgang.
12. Dyrehold er tillatt, men skal søkes styret om i forkant. Kun tillatt med 1 hund og 2 innekatter pr. leilighet.
13. El-anlegg og avløpsrør til felles inntak eller nedløp må vedlikeholdes av hver enkelt andelseier. Reparasjoner skal utføres av fagfolk, må kunne dokumenteres. Ved renovering av kjøkken, bad eller wc SKAL styret informeres i forkant.
14. Parkering skal forekomme på anviste plasser. Det er ikke lov å parkere utenfor innganger annet enn for av- og pålessing.
15. Alle leiligheter er tildelt 1 fast parkeringsplass med leilighetsnr. Enten ute eller i garasje.
16. Garasje skal KUN brukes til parkering av bil som er i daglig bruk.
17. Om du har bil som ikke passer i garasjen, står styret fritt til å leie denne ut, og du får fast plass ute isteden for. Garasjen fås tilbake ved skifte til evt mindre bil. 1 mnd gjensidig oppsigelse fra den 1. i mnd.
18. Garasjen følger leiligheten ved evt. salg. Kjøp og salg av garasjer er ikke tillatt, og utleie skal gå via styret.
19. Andelseier har selv ansvar for å male garasjeporten og holde denne i stand.
20. Ved mislighold av garasjen kan andelseier miste retten til denne i 1 år.
21. Selvpåført skade av garasje eller garasjeport må dekkes av andelseier.
22. Gjesteparkeringer er forbeholdt gjester og ikke borettslagets beboere.
23. Er det mer enn 1 bil i husholdningen hvorav den ene er firmabil, da skal firmabilen parkeres på firmabilparkering på den nedre parkeringsplassen.
24. Hver blokk har sin egen tillitsvalgt som kan kontaktes ved behov.

Vi har alle et felles ansvar for å holde borettslaget pent og ryddig.

Styret i Hovla Borettslag

Vedtekter

For **Hovla borettslag** org nr 948 033 739

tilknyttet

Nedre Buskerud boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 14.04.2004, med vedtektsendringer vedtatt på generalforsamling 03.05.2007, 12.03.2019 og oppdatert etter kommunesammenslåing pr 01.01.2020. Ny vedtektsendring 11.03.21

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hovla borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Krokstadelva i Drammen kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt med dyrehold, men begrenset til maks 2 "innekatter" og 1 hund pr. leilighet. Andelseier må, før anskaffelse, ta kontakt med styret for eget skjema for søknad om dyrehold, og skriftlig søke styret. Styret vil godkjenne søknaden så fremt dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

- (3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Førsterett til å leie garasjeplass

- (1) Eiere av 56 andeler i borettslaget har førsterett til å leie en bestemt nummerert garasjeplass på borettslagets eiendom. Det er utarbeidet en oversikt over hvilke andeler som har en førsterett til å leie hvilken garasjeplass. Ingen andelseier kan ha førsterett til leie for mer enn 1 garasjeplass.

- (2) Benyttes førsteretten, skal det inngås en leieavtale hvor andelseier gis rett til å bruke garasjeplassen alene mot å betale leie. Leien skal dekke drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Styret administrerer leieavtalen og foreslår hva leien skal være. Dersom andelseier ikke benytter seg av førsteretten til å leie, men heller ikke ønsker å frasi seg førsteretten permanent, skal styret forsøke å leie ut garasjeplassen til andre. Andelseiere uten førsterett til å leie har da fortrinnsrett til å leie.

- (3) Førsteretten gjelder så lenge andelseier eier andelen, og kan benyttes i hele eiertiden. Leier borettslaget garasjeplassen ut til andre på tidspunktet andelseier med førsterett til leie ønsker å benytte seg av denne, må borettslaget gis tid til å si opp leietaker før andelseier kan få garasjeplassen til disposisjon.

- (4) Andelseier med førsterett til leie av garasjeplass kan frasi seg sin førsterett til leie permanent. Dette forutsetter at en annen andelseier ønsker å overta førsteretten, eller at borettslaget overtar garasjeplassen og administrerer denne som et fellesareal i borettslaget. Dersom andelseier ønsker å frasi seg førsteretten kreves det vedtektsendring. Dette fordi listen over andelseiere som har førsterett inntatt som vedlegg1 til vedtektene, må endres. Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer. I tillegg kreves det i henhold til denne vedtektsbestemmelse syvende ledd, samtykke fra den som direkte berøres av endringen.

- (5) Styret holder oversikt over andelseiere som ønsker å stå på liste for å overta en førsterett slik beskrevet i vedtektene punkt 4-3 (4) og over andelseiere som ønsker å stå på liste over å leie garasjeplass som borettslaget administrere utleie av. Disse to listene skal begge følge et system hvor først i tid gir best rett («først til mølla»-prinsippet). Ingen i borettslaget kan disponere mer enn 1 garasjeplass.

- (6) Hvis en andelseier/leietaker vesentlig misligholder leiekontrakten, kan borettslaget heve kontrakten. Hvis det gjelder et leieforhold der andelseier med førsterett er leietaker, bortfaller førsteretten i ett år.

- (7) Endring eller oppheving av denne vedtektsbestemmelsens første ledd krever både 2/3 flertall på generalforsamlingen og samtykke fra den eller de som direkte berøres av endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved renovering av bad/kjøkken skal dette utføres av fagfolk, og styret må underrettes før igangsetting.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdspikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7-3 Fordeling av kostnader knyttet til garasjeanlegget

(1) Kostnader som knytter seg til garasjene, herunder slikt som brøyting, vedlikehold, strøm, avdrag og renter på eventuelle lån som gjelder garasjene, skal i første omgang dekkes av den leien borettslaget krever i leie enten fra andelseier med førsterett eller fra andre, etter punkt 4-3 andre ledd. Borettslaget dekker kostnader for det antallet garasjeplasser borettslaget disponerer i henhold til vedlegg x til vedtektene. Kostandene som faller på borettslaget dekkes av borettslagets felleskostnader.

(2) Andelseier med førsterett er ansvarlig for kostnader etter denne vedtektsbestemmelsens første ledd dersom borettslaget ikke får leid ut plassen.

(3) Eventuelle kostnader som overstiger innkrevet leie skal dekkes av de andelseierne som til enhver tid har førsterett til å leie garasje, med lik part på hver. Borettslaget dekker slike kostnader for det antallet garasjeplasser borettslaget disponerer i henhold til vedlegg til vedtektene. Kostnadene som faller på borettslaget dekkes av borettslagets felleskostnader.

(4) Inntekter og kostnader for garasjen skal vises i en egen oppstilling.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme

utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedlegg til punkt 4-3 i vedtektene i AL HOVLA BORETTSLAG			
Eier av andelsnummer	3	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	40
Eier av andelsnummer	4	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	24
Eier av andelsnummer	5	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	28
Eier av andelsnummer	6	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	23
Eier av andelsnummer	8	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	50
Eier av andelsnummer	9	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	22
Eier av andelsnummer	10	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	35
Eier av andelsnummer	11	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	43
Eier av andelsnummer	12	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	46
Eier av andelsnummer	15	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	27
Eier av andelsnummer	17	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	29
Eier av andelsnummer	19	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	41
Eier av andelsnummer	20	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	60
Eier av andelsnummer	21	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	68
Eier av andelsnummer	23	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	53
Eier av andelsnummer	25	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	62
Eier av andelsnummer	26	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	51
Eier av andelsnummer	28	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	54
Eier av andelsnummer	30	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	76
Eier av andelsnummer	31	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	21
Eier av andelsnummer	32	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	26
Eier av andelsnummer	35	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	55
Eier av andelsnummer	37	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	44
Eier av andelsnummer	39	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	47
Eier av andelsnummer	40	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	33
Eier av andelsnummer	42	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	61
Eier av andelsnummer	43	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	78
Eier av andelsnummer	44	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	42
Eier av andelsnummer	46	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	49
Eier av andelsnummer	47	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	56
Eier av andelsnummer	48	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	63
Eier av andelsnummer	52	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	52
Eier av andelsnummer	54	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	45
Eier av andelsnummer	58	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	39
Eier av andelsnummer	59	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	37
Eier av andelsnummer	63	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	58
Eier av andelsnummer	64	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	72
Eier av andelsnummer	65	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	25
Eier av andelsnummer	66	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	67
Eier av andelsnummer	67	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	69
Eier av andelsnummer	69	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	59
Eier av andelsnummer	70	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	57
Eier av andelsnummer	71	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	36

Eier av andelsnummer	73	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	34
Eier av andelsnummer	74	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	65
Eier av andelsnummer	76	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	64
Eier av andelsnummer	77	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	30
Eier av andelsnummer	78	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	48
Eier av andelsnummer	81	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	75
Eier av andelsnummer	84	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	66
Eier av andelsnummer	86	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	38
Eier av andelsnummer	87	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	71
Eier av andelsnummer	90	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	70
Eier av andelsnummer	91	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	73
Eier av andelsnummer	92	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	74
Eier av andelsnummer	95	har førsterett til å leie garasjeplass nr.	77

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i AL Hovla Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 25.03.2025 kl. 17:30

Sted: Bomberommet blokk 4.

1. Konstituering

- 1.1 Status fremmøte**
- 1.2 Valg av møteleder**
- 1.3 Valg av sekretær**
- 1.4 Valg av tellekorps**
- 1.5 Godkjenning av innkalling**

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

- 1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)**
- 1.7 Godkjenning av dagsorden**

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 1 151 588,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 230000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer. Tillitsvalgte utover styret godtgjøres med 2500kr

Dette gjelder :
Cecilie Mørk Blokk 1
Freddy Eriksen Blokk 2
Øystein Sørmark Blokk 3
Charles Raymond Ruud Blokk 4
Totalt utgjør honorar til styret og tillitsvalgte 240000kr.

5. Innkomne forslag

5.1 Dør til avfallsskuret

På vinteren blåser det snø inn i avfallsskuret. Skuret og avfallsdunkene fylles med snø. Både snøen og isen gjør innkommelighet vanskelig.

Forslag til vedtak: Vi bør sette opp dør til avfallsskuret.

Styrets innstilling: Styret har forståelse for forslaget, men er likevel ikke enig i at det vil være en løsning. For det første er det svært sjelden det blåser snø inn, da vi ikke ofte har så voldsomme vintre. For det andre ser vi utfordringen med å sette inn dører, som at vi da må kjøre ut alle søppeldunkene på dagene det hentes avfall. Det vil også bli sterkere lukt der inne, spesielt på sommertid. Det vil også bli en kostnad vi mener ikke er nødvendig.

6. Valg

Det skal velges følgende: Styreleder for 2 år Ett styremedlem for 2 år Ett styremedlem for 1 år To varamedlemmer for 1 år

6.1 Styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år etter Lise Veronica Mørch

Forslag til vedtak: Lise Veronica Mørch velges for 2 år

Styrets innstilling: Lise Veronica Mørch velges for 2 år

6.2 Styremedlemmer

Det skal velges ett nytt styremedlem for 2 år etter Øystein Sørmark og ett nytt styremedlem for 1 år etter John Johansen

Forslag til vedtak: Øystein Sørmark velges 2 nye år
Tobias Faane velges for 1 år

Styrets innstilling: Øystein Sørmark velges for 2 nye år
Tobias Faane velges for 1 år

6.3 Varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år etter Benjamin Mørch Jonsrud og Joralf

Sundøy

Forslag til vedtak: Benjamin Mørch Jonsrud velges for 1 år
Joralf Sundøy velges for 1 år

Styrets innstilling: Benjamin Mørch Jonsrud og Joralf Sundøy velges for 1 år

6.4 Valgkomité

Joralf Sundøy og Linn Aspedokken har fungert som valgkomité

Forslag til vedtak: Joralf Sundøy og Linn Aspedokken velges som valgkomité

Styrets innstilling: Joralf Sundøy og Linn Aspedokken velges som valgkomité

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Forslag til vedtak: Øystein Sørmark velges som delegat og Pernille Sørli
Varadelegat

Styrets innstilling: Øystein Sørmark velges som delegat og Pernille Sørli velges
som varadelegat

Med vennlig hilsen for styret

17.02.2025

Lise Veronica Mørch

Styrets årsmelding 2024 for AL Hovla Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

AL Hovla Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 948033739. Borettslaget består av 96 boenheter

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Lise Veronica Mørch
Styremedlem, Øystein Sørmark
Styremedlem, Charles Raymond Ruud
Styremedlem, Pernille Sørli
Varamedlem, Joralf Sundøy
Varamedlem, Benjamin Mørch

Valgkomitè:

Joralf Sundøy og Linn Aspedokken har fungert som valgkomitè i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegat: Øystein Sørmark

Varadelegat: John Johansen

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 16 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 73 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av AL Hovla Borettslag.

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Skifte ut vinduer der det er behov, soveromssiden.
- Male\oppgradere garasjeporter
- Utskifting av utgåtte brannvarslere

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Rør- og badrenovering (2020)
- Lagt om tak på garasjer (2020)
- Malt grunnmur (2021)
- Byttet motor på ventilasjonsanlegg blokk 1 (2021)
- Byttet panel på gavlvegger på garasjerekkene (2022)
- Oppgradert parkeringsplasser (2022)
- Skifte av vinduer og terrassedør (2021-2022-2023)
- Malt søpleskur og garasjer (2022-2023)

- Oppgradering av sikringsskap i kjellere (2023)
- Omskruing av fasadeplater (2023)
- Malt opp inngangspartier (2023)
- Montert elbil-ladeanlegg (2024)
- Vask av fasadeplater (2024)
- Skiftet tak over inngangspartier (2024)
- Strømping av rør fra sluk på tak (2024)

Arbeidsmiljø

Borettslaget har 1 ansatt.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at forskriften ivaretas.

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 84726637. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg. Egenandelen er 10% av totalt tap.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 5 boliger i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen ekskl. fellesgjeld for disse boligene var kr 4.498.000,-

Boligene omsettes til markedspris. Når det gjelder verdien på boligene for øvrig kan NBBO gi prisantydninger ut i fra omsetningspriser på boliger med tilsvarende størrelse. Prisantydninger tar ikke hensyn til tilstand på boligen, intern beliggenhet og andre faktorer som kan påvirke pris. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer

har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Per 31.12.24 var det 1 juridisk andelseier, som til sammen eide 3 andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettviseende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2024.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser, samt under "disponible midler".

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1. d.å.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

26.02.2025

Lise Veronica Mørch

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2025

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	År 2024	År 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	3 047 745	2 734 512
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	1 151 588	1 658 516
Opptak lån / avdrag på lån	-1 399 571	-1 379 380
Andre forhold som påvirker disp midler	34 097	34 097
Årets endring i disponible midler	-213 886	313 233
Disponible midler 31.12	2 833 860	3 047 745

Andre forhold som påvirker disp midler gjelder avskrivning for 2024 kr 34 096,92.

Resultatregnskap AL Hovla Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap Ar 2024	Regnskap Ar 2023	Budsjett Ar 2024	Budsjett Ar 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	6 718 535	6 383 712	6 718 368	7 491 360
Andre inntekter	1	102 198	84 777	60 000	60 000
Sum inntekter		6 820 733	6 468 489	6 778 368	7 551 360
Kostnader					
Personalkostnader	2	406 970	428 537	465 528	424 579
Avskrivninger	3	34 097	34 097	35 000	34 097
Kommunale avgifter		1 385 280	1 201 474	1 487 800	1 625 760
Strøm og annen energi	4	739 124	844 882	730 000	800 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	762 675	326 586	368 112	378 000
Løpende driftskostnader	6	424 594	177 991	191 800	316 800
Administrativ konsulentbistand	7	274 010	261 124	274 658	288 801
Digitale tjenester		521 436	491 484	408 000	535 000
Forsikringer		258 401	227 448	249 955	329 780
Andre driftskostnader	8	217 073	138 784	178 288	208 800
Sum driftskostnader		5 023 660	4 132 406	4 389 141	4 941 617
Driftsresultat		1 797 073	2 336 083	2 389 227	2 609 743
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		35 296	3 970	0	125 000
Andre finansinntekter		23 787	19 881	0	0
Rentekostnader		704 566	701 417	713 601	666 731
Andre finanskostnader		1	0	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		-645 484	-677 566	-713 601	-541 731
Årets resultat		1 151 588	1 658 516	1 675 626	2 068 012
Disponering:					
Overført annen egenkapital		1 151 588	1 658 516	0	0
Sum disponeringer		1 151 588	1 658 516	0	0

Balanse - AL Hovla Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	805 496	805 496
Bygninger	9	12 294 344	12 294 344
Andre driftsmidler	3	125 383	159 480
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		13 225 223	13 259 320
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		49 243	60 513
Andre fordringer	10	314 184	293 190
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		3 500	3 500
Innestående på driftskonto	11	3 275 481	3 369 248
Innestående på særvilkår - skattetrekk		3 162	3 162
Sum omløpsmidler		3 645 570	3 729 613
SUM EIENDELER		16 870 794	16 988 933

Balanse - AL Hovla Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		9 600	9 600
Opptjent egenkapital		-13 989 036	-15 140 625
Sum egenkapital	12	-13 979 436	-15 131 025
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13	26 146 344	27 545 915
Borettsinnskudd		3 600 000	3 600 000
Garasje innskudd		292 175	292 175
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 884	17 972
Gjeld til forretningsfører		50	100
Leverandørgjeld		675 203	540 785
Skyldig off. myndigheter		7 798	8 096
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		14 328	16 505
Annen kortsiktig gjeld	14	101 448	98 410
Sum gjeld		30 850 230	32 119 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 870 794	16 988 933

Sted: _____, dato: _____

Lise Veronica Mørch
Styreleder

Charles Raymond Ruud
Styremedlem

Pernille Sørlie
Styremedlem

Øystein Sørmark
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % ut i fra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 - fra 2024.

Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Note 1 - Inntekter

	Ar 2024	Ar 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	6 606 144	6 271 488
3601 Leieinntekter garasjer	112 391	112 224
3690 Andre leieinntekter	102 198	84 777
Sum	6 820 733	6 468 489

Konto 3690 "andre leieinntekter" gjelder leieplass til Base Telenor AS for 2024 kr 23 748,00, leieplass til Base Telia AS for 2024 kr 25 522,88 og leieplass, strøm kostnader til Base Lyse Tele AS for 2024 kr 52 927,00.

Note 2 - Personalkostnader

	Ar 2024	Ar 2023
5100 Lønn til ansatte	100 194	106 731
5137 Andre lønnskostnader	0	10 350
5150 Opptjente feriepenger	14 328	16 505
5330 Styrehonorar	240 000	240 000
5400 Arbeidsgiveravgift	47 967	50 348
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	2 020	2 327
5920 Yrkesskadeforsikring	2 461	2 276
Sum	406 970	428 537

Antall årsverk sysselsatt: 0,34

Note 3 - Anleggsmidler

	Plentraktor Stiga Park Pro	Henger Tysse	Stiga Park Pro 740
Anskaffelseskost pr.01.01 :	157 050	22 000	139 920
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	157 050	22 000	139 920
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	126 949	16 500	50 138
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 101	5 500	89 782
Årets avskrivninger :	15 705	4 400	13 992
Anskaffelsesår :	2016	2021	2021
Antatt levetid i år :	10	5	10

Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	739 124	844 882
Sum	739 124	844 882

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	14 758	46 636
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	63 126	77 388
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	15 204	13 018
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	54 193	16 769
6640 Periodisk vedlikehold	615 394	172 775
Sum	762 675	326 586

Konto 6640 "periodisk vedlikehold" gjelder takarbeid på 12 stk. inngangsstak, utbygging av 9 stk. nedløpsrør kr 302 893,75, fasadeavsk kr 87 500,00 og rehabilitering av 8 stk. stammer kr 225 000,00.

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6360 Renhold	103 676	121 115
6395 Sommer og vintervedlikehold	305 500	48 375
6730 Honorar for teknisk rådgivning	8 618	1 701
6780 Andre driftsavtaler	6 800	6 800
Sum	424 594	177 991

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 950	4 900
6710 Forretningsførerhonorar	270 060	256 224
Sum	274 010	261 124

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6400 Leie maskiner	37 636	0
6490 Annen leiekostnad	22 958	0
6500 Verktøy	16 178	22 207
6550 Driftsmateriale	109	0
6551 Datautstyr (hardware)	0	6 889
6790 Annen fremmed tjeneste	36 539	0
6800 Kontorrekvisita	3 965	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	7 500	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 024	0
7000 Drivstoff	12 127	12 319
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	21 658	43 435
7420 Gave og tilskudd	580	0
7450 Kontingent boligbyggelaget	28 800	24 000
7710 Styremøter	6 292	7 939
7720 Generalforsamling / Årsmøte	4 876	4 563
7770 Bank og kortgebyrer	6 000	6 000
7781 Sosiale tiltak	3 319	0
7790 Annen kostnad	7 513	11 432
Sum	217 073	138 784

Note 9 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1150 Tomter	805 496	805 496
1100 Bygninger	11 975 760	11 975 760
1101 Rehabilitering og påkostninger	57 000	57 000
1102 Garasjer og Carporter	261 584	261 584
Sum	13 099 840	13 099 840

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 10 - Andre fordringer

	År 2024
1500 Kundefordringer	3 500
1564 Periodisering	310 684
Sum	314 184

Konto 1564 "periodisering" gjelder forsikring for 2025.

Note 11 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1930 Driftskonto Boligbanken	749 525	3 369 248
1933 Plasseringskonto 31+	2 525 956	0
Sum	3 275 481	3 369 248

Note 12 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	9 600	9 600
Opptjent egenkapital	-13 989 036	-15 140 625
SUM EGENKAPITAL	-13 979 436	-15 131 025

Styret mener det foreligger en merverdi i bygningsmassen utover bokført verdi. Man anser at denne merverdien oppveier den bokførte negative egenkapitalen.

Note 13 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	Handelsbanken	Husbanken
Formål:	Refinansiering lån i DnB	Oppføring
Lånenummer:	94937048399	114601362
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2005
Rentesats:	2.50 %	4.677 %
Betingelser:	Fastrente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2051	30.09.2026
Opprinnelig lånebeløp:	26 976 438	12 000 000
Lånesaldo 01.01:	25 416 002	2 129 913
Avdrag i perioden:	652 177	747 394
Lånesaldo 31.12:	24 763 825	1 382 519
Saldo 5 år frem i tid:	21 248 396	0

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114601362	48	14 874	713 952
	48	13 929	668 592
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937048399	48	266 418	12 788 064
	48	249 495	11 975 760

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	År 2024	År 2023
2998 Periodisering	101 448	98 410
Sum	101 448	98 410

Konto 2998 "periodisering" gjelder strøing med traktor januar-april 2024 kr 32 500,00 og strøm desember 2024 kr 68 947,60.

Resultat og balanse med noter for AL Hovla Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Hovla Borettslag

Styreleder	Lise Veronica Mørch (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Øystein Sørmark (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Pernille Sørli (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Charles Raymond Ruud (sign.)	01.03.2025



Til generalforsamlingen i
AL Hovla Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert AL Hovla Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 151 588. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 3.mars 2025

Østlandske Revisorer AS



Laila Ødegården

Statsautorisert revisor



Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	237	402	0	0	Hovbakken 1C, 3055 KROKSTADELVA Hovjordet 1A, 3055 KROKSTADELVA Hovjordet 1B, 3055 KROKSTADELVA Hovjordet 1C, 3055 KROKSTADELVA Hovjordet 2D, 3055 KROKSTADELVA Hovjordet 2E, 3055 KROKSTADELVA Hovjordet 2F, 3055 KROKSTADELVA Hovjordet 3G, 3055 KROKSTADELVA Hovjordet 3H, 3055 KROKSTADELVA Hovjordet 3I, 3055 KROKSTADELVA Hovjordet 4J, 3055 KROKSTADELVA Hovjordet 4K, 3055 KROKSTADELVA Hovjordet 4L, 3055 KROKSTADELVA

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
- Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	10.83m ²
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	19424.41m ²
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	2436.93m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	19435.23m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3301 062519730002	KR 14, Bommenfeltet (23.2.1973)	Boliger	18074.91m ²
3301 062519730002	KR 14, Bommenfeltet (23.2.1973)	Felles avkjørsel	945.3m ²
3301 062519730002	KR 14, Bommenfeltet (23.2.1973)	Felles gangareal	138.21m ²

3301 062519730002	KR 14, Bommenfeltet (23.2.1973)	Kjørevei	2.26m ²
3301 062520110009	Hovjordet Låven (18.11.2015)	Boligbebyggelse	263.9m ²
3301 062520110009	Hovjordet Låven (18.11.2015)	Turvei	10.66m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
062519780004	KR 17 Bommen; felt G og H (29.5.1978)
062520110009	Hovjordet Låven (18.11.2015)
062520140003	Mikkelsbråten (14.6.2017)
062519730002	KR 14 Bommenfeltet + bebyggelsesplan for omr c (vedtatt 10.09.1981) (23.2.1973)

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.



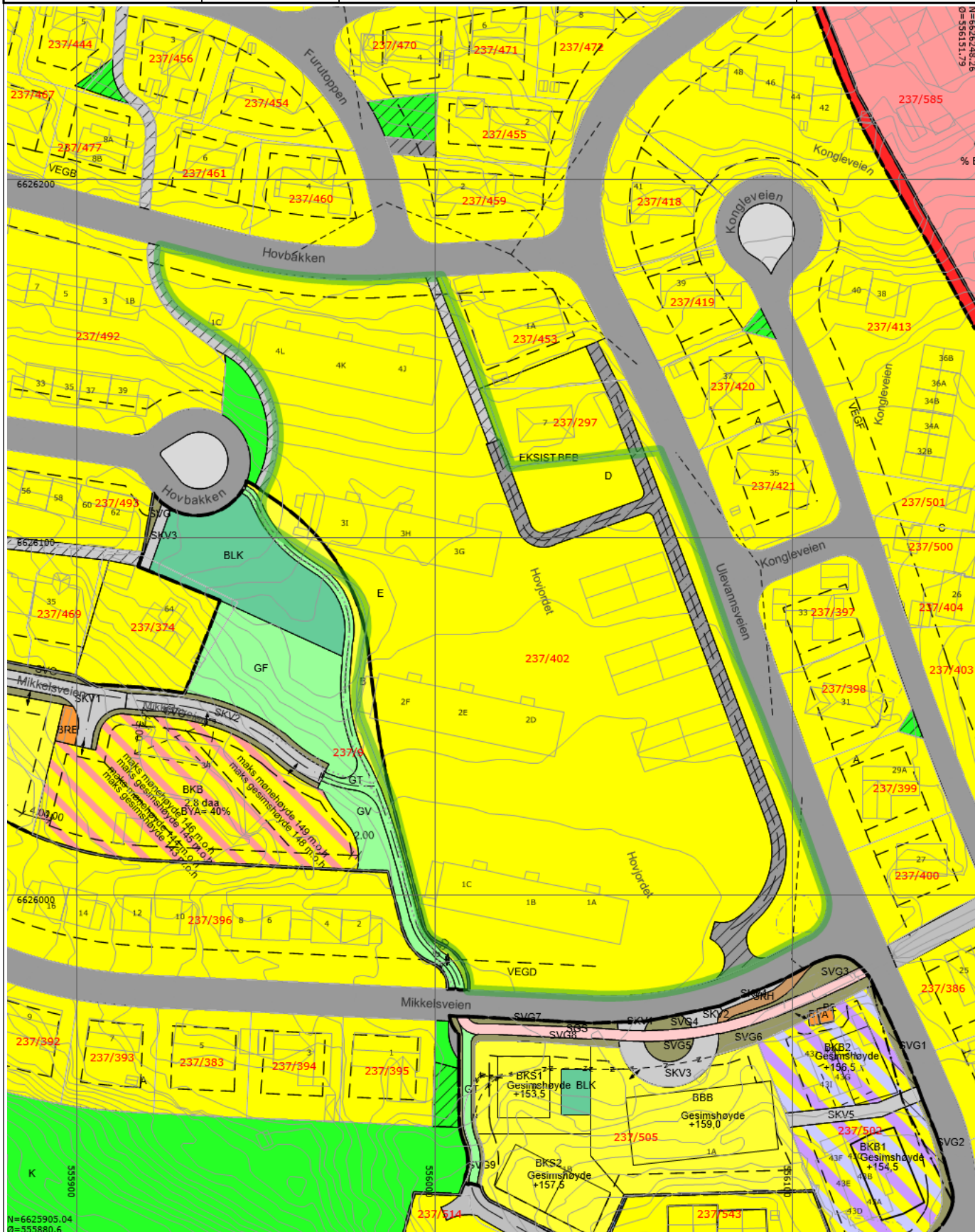
Drammen
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 237	Bnr: 402	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hovjordet 2D 3055 KROKSTADELVA, m.fl.			
Annen info:	KR 14, Bommenfeltet			



Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Traktorveg midtlinje
 Udefinert bygning	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Elv og bekk	 Høydekurve	 Forsenkningskurve
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	 RpGrense
 RpFormålgrense	 RpSikringGrense	 Vegstengning/fysisk kjøresperre
 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Måle- og avstandslinje
 Boligområde	 Forretning	 Offentlig bygg - barnehage
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Gangveg
 Offentlig friområde	 Felles avkjørsel	 Felles gangareal
 Felles lekeareal	 Frisikt	 Boligbebyggelse
 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	 Barnehage
 Energianlegg	 Vann- og avløpanlegg	 Renovasjonsanlegg
 Lekeplass	 Bolig/forretning/kontor	 Bolig/tjenesteyting
 Veg	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Annen veggrunn - grøntareal	 Kollektivholdeplass	 Turveg
 Friområde	 Vegetasjonsskjerm	



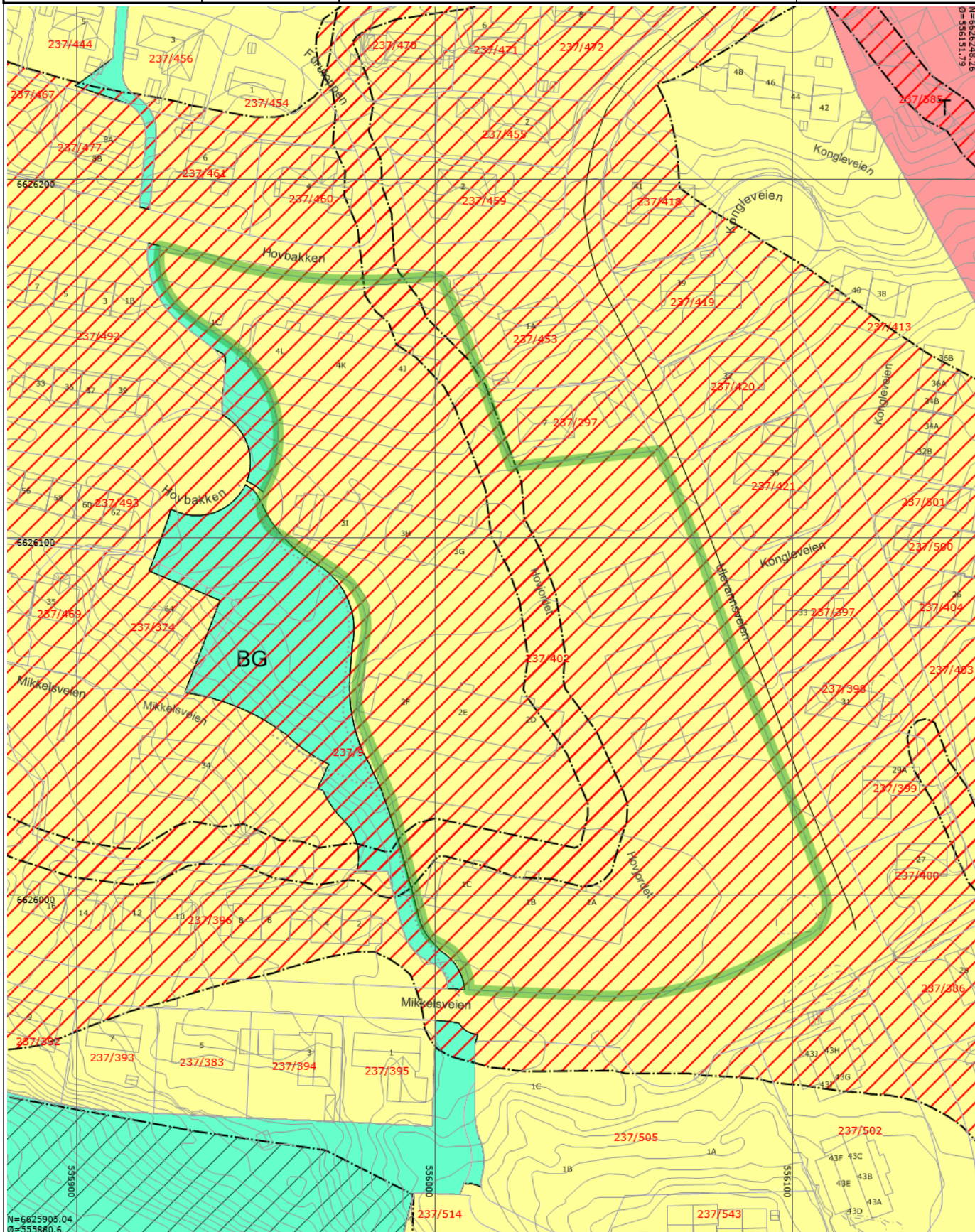
Drammen
kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 237	Bnr: 402	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hovjordet 2D 3055 KROKSTADELVA, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			



Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Traktorveg midtlinje
 Udefinert bygning	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Elv og bekk	 Høydekurve	 Forsenkningskurve
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for faresoner
 Bevaring naturmiljø	 Ras- og skredfare	 Flomfare
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Blå/grønnstruktur - Nåværende
 KpOmråde		

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR BOMMENFELTET, NEDRE EIKER

§1.

- 1) Det regulerte området er vist på reguleringsplanen med reguleringsgrense (tegn. nr. 7118-14).
- 2) De enkelte byggeområder er betegnet med bokstaver fra A-K. Øvrige reguleringsformål er angitt med bruksbetegnelse i samsvar med bygningslovens §25 og §26.

§2.

- 1) Innenfor byggegrensene i de enkelte byggeområder skal bebyggelsen utformes med antall etasjer og utnyttelse som angitt på reguleringsplanen og i disse reguleringsbestemmelser.
- 2) For bebyggelsens plassering skal illustrasjonsplanen gjelde som veiledende dokument. (Tegnr. 7118-15).

§3.

Spesielle bestemmelser for de enkelte byggeområder og øvrige reguleringsformål:

- 1) Felt E: Felt E skal bebygges med boligblokk på inntil 4 etasjer med tilhørende garasje- og parkeringsanlegg.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,43.
- 2) Felt C, C2, Feltene C, C2, C3, C4, C5 og C6 skal bebygges med kjedehus/rekkehus i 1 etasje med tilhørende garasje eller carport. I fallende terreng tillates oppført 1 underetasje utnyttet til beboelsesrom eller garasje. Utnytting av underetasje til beboelse kan bare skje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,27.

- 3) Felt A, A1, Feltene A, A1, A2, A3, A4, A5 og A6 skal bebygges A2, A3, A4, med våningshus i 1 etasje med tilhørende garasje. A5 og A6: I fallende terreng kan tillates oppført 1 underetasje utnyttet til beboelsesrom eller garasje. Utnytting av underetasje til beboelse kan bare skje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Eneboligenes grunnflate (eksklusiv garasje) må ikke overstige 17% av tomtens netto areal. Garasjenes størrelse må ikke overstige 25 m².

- 4) Felt B: Felt B skal bebygges med våningshus i 2 etasjer med tilhørende garasje/parkeringsanlegg. Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,15.

Se KR 17

§ 3.5 utg.

ERSTATTES AV BEST.

VEDTATT 8.12.77

(KR 17)

(ST.F. 29.05.78)

- 5) Felt H: Felt H skal bebygges med eldreboliger, småleiligheter etc. Boligene kan oppføres med maksimalt 2 etasjer m/underetasje samt tilhørende garasje og parkeringsanlegg. Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,25.

- 6) Felt G: Felt G er reservert for bebyggelse inneholdene ulike former for service, fortrinnsvis merkantil service samt nødvendige parkerings- og garasjeanlegg. Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer. Maksimal utnyttelse fastsettes til 0,25.

§4.

- 1) Innen felt A, A1, A2, A3, A4, A5 og A6 forutsettes avsatt oppstillingsplass for 2 biler pr. tomt.

KR 17

4.2 utg.

ERSTATTES AV

BESTEMMELSER

VEDTATT 8.12.77

KR 17)

(ST.F. 29.05.78)

- 2) Innen felt C, C2, C3, C4, C5, C6, B1 og E forutsettes avsatt oppstillingsplass for 1,5 bil pr. boligenhet.

- 3) Innen felt A, A1, A2, A3, A4, A5, og A6 tillates garasjer plassert i nabogrense når det fra eiers side foreligger tinglyst erklæring i samsvar med bygningslovens §70.

Fellesbestemmelser:

§5.

- 1) Ingen tomt eller byggeområder kan bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan hvor bygningenes plassering er eksakt angitt. Det bør tilstrebes en mest mulig enhetlig arkitektonisk utforming av de enkelte byggeområder.
- 2) Enkeltgarasjer, garasjeanlegg og tilbygg anmeldes sammen med tilhørende bolig eller grupper av boliger og bebyggelse.
- 3) Bygningenes sokkelhøyde godkjennes av bygningsrådet.

§6.

- 1) Takvinkel skal godkjennes av bygningsrådet. Innen det enkelte byggeområde skal takvinkel være ensartet.
- 2) Innen byggeområdene A, A1, A2, A3, A4, A5, A6, B, C, C2, C3, C4, C5 og C6 skal takvinkelen ikke overstige 23°.

§7.

Utvendig fargebruk skal på grunnlag av en fellesplan for det enkelte byggeområde godkjennes av bygningsrådet.

§8.

Oppsetting av gjerder, gjerders utførelse, form og farge skal, på grunnlag av en plan eller enhetlig opplegg for ett eller flere byggeområder, godkjennes av bygningsrådet.

§9.

- 1) Innen byggeområdenes fellesareal, og innen planens friområder, anlegges lekeplasser i samsvar med bygningslovens §69.
- 2) Innen felt I skal det etter nærmere bestemmelser fra bygningsrådet oppføres egnet barneinstitusjon, barnehage eventuelt daghjem.

§10.

Utenfor felt I og G kan servicevirksomhet bare etableres der hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for naboene eller trafikken.

§11.

I frisiktsoner må det ikke plasseres trær eller noe som kan være til hinder for sikten i kryssene.

§12.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelser i bygningsloven samt bygningsvedtektene i Nedre Eiker kommune.

§13.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§14.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Nedre Eiker kommune.

Stadfestet den 23.2 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET



DRAMMEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 18.06.2025

Et godt sted å leve

Oppdatert i tråd med vedtak i kommunestyret 18.06.2025

Innhold

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

DEL I GENERELLE BESTEMMELSER

1 PLANENS HENSIKT

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

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

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

2 FORHOLDET TIL VEDTATTE AREALPLANER

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

2.1.1 Følgende kommunedelplaner gjelder i Drammen:

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

2.1.2 Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan.

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

2.2 Unntak

2.2.1 Kommunedelplan for Drammen sentrum:

Kommuneplanen overstyrer Kommunedelplan for Drammen sentrum for følgende bestemmelser:

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

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

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

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

3 PLANKRAV

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

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

3.2 Krav til samlet områdereguleringsplan

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

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

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

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

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

3.3.3 Tiltak innenfor felt KBA2 og KBA4

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

Retningslinjer

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

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

4 REKKEFØLGEKRAV

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

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

4.1.1 Sosial infrastruktur

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

4.1.2 Blågrønn infrastruktur

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

4.1.3 Teknisk infrastruktur

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

4.2 Rekkefølgekrav til spesifikke områder

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

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

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

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

Retningslinjer

Til punkt 4.2.4.

Fortetting og feltutbygging:

Fortetting – 10 boenheter pr. år

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

Feltutbygging – 10 boenheter pr. år

Feltutbygging er nye utbyggingsprosjekter i tråd med vedtatt detaljregulering

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

5 UTBYGGINGSAVTALER

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

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

6 SAMFUNNSSIKKERHET OG KLIMATILPASNING

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

Retningslinjer

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

7 TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

- 7.1.1 Ved regulering skal det utarbeides en VA-rammeplan som bygger på tekniske krav og føringer i Drammen kommunes VA-norm. Rammeplanen skal vise prinsippløsninger for området og sammenhengen med overordnet hovedsystem.
- 7.1.2 Der VA-rammeplan ikke er avklart ved regulering (eldre reguleringsplaner), eller der slik plan ikke er i tråd med punkt 6.1.1, skal VA – rammeplan legges ved søknad om tiltak etter pbl. § 20.1. Dokumentasjonen skal være tilpasset tiltakets kompleksitet og størrelse slik at prosjektet belyser alle nødvendige tekniske detaljer og løsninger iht. Drammen kommunens VA- norm.

Retningslinjer

Følgende skal dokumenteres i en VA-rammeplan:

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

8 VEI, TRANSPORT OG PARKERING

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

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

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

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

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

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

9 BYGGEGRENSER

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

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

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

9.2.1 Byggegrenser mot kommunal eller privat klassifiserte veier

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

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

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

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

9.3.2 Det gis unntak fra byggegrensen for følgende:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

10 MILJØKVALITET, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

- 10.3.1 Ved regulering skal Drammen kommunes klimastrategi dato 10.05.2023 samt veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker vedtatt dato 10.12.2024 legges til grunn.
- 10.3.2 I reguleringsplaner for bebyggelse og anlegg skal det, i tråd med veilederen jf punkt 10.3.1 og tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:
- Tiltak for å minimere energibruk
 - Tiltak for å minimere klimagassutslipp
 - Valg av energiløsninger og byggematerialer
- 10.3.3 Klimagassberegninger skal utarbeides i reguleringsplaner ved:
- Vesentlige terrenginngrep
 - nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
 - bygging av vei, bruer, gang- og sykkelveg, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

10.4 Energi (pbl §11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

10.5.2 Luftkvalitet

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

10.5.3 Støy

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

10.5.4 Rød støysone – forbudssone

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

10.5.5 Avvikssone for støy

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer

Matjordplan skal dokumentere at:

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

10.11 Grønnstruktur (pbl 11-9, nr. 6)

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

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

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

Retningslinjer

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

10.13 Brygger (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

Retningslinjer

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

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

- 10.14.1 Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, hverken på land eller i sjø.
- 10.14.2 For allerede etablerte sandstrender på offentlige friområder tillates det ordinær drift med etterfylling av stedegen sand.

Retningslinjer

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

11 KULTURMILJØER OG KULTURMINNER

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

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

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

Retningslinjer

Ved fasadeendringer og hovedombygginger kan det kreves tilbakeføring av fasade.

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

DEL II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE- OG ANLEGGFORMÅL

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

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

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

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

Retningslinjer

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

Nærområde og organiseringsprinsipper fremgår av definisjoner.

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

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

Retningslinjer

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

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

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

12.4.1 Fellesbestemmelser til uteoppholds- og leke-/aktivitetsareal:

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

Retningslinjer

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

12.4.2 Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

12.4.4 Leke- og aktivitetsareal

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

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

Retningslinjer

Lekeplasser bør tilpasses barnas alder, aksjonsradius og aktivitetsnivå.

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

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

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

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

12.6 Folkehelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

12.10 Byggegrunn (pbl. § 11-9, nr 4)

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

13 BESTEMMELSER TIL BOLIGBEBYGGELSE

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

13.1.1 Boligtyper

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

13.1.2 Opprettelse av ny grunneiendom

Retningslinjer

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

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

13.1.3 Byggehøyder

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

13.1.4 Utnytting

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

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

Retningslinjer

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

13.1.5 Utforming

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

Minste tomtestørrelse for enebolig skal være 500kvm.

Minste tomtestørrelse for tomannsbolig skal være 600 kvm.

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

13.3.2 Felt B4 (Fjell)

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

14 BESTEMMELSER TIL ANDRE BYGGEOMRÅDER

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

14.1.1 Fellesbestemmelser til fritidsbebyggelse:

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

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

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

14.1.2 Fritidsbebyggelse i området mellom byggegrense mot sjø og 100 metersbeltet

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

14.1.3 Fritidsbebyggelse i området utenfor 100 metersbeltet

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

Retningslinjer

Det bør benyttes ikke-reflekterende materialer og naturtilpassede farger.

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

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

14.2.2 Utforming

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

Retningslinjer

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

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

14.2.3 Steinberg sentrum

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

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

14.3.1 Felt ABA1 Homannsbukta/Bokerøya

Innenfor området tillates snødeponi

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

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

14.4.2 Overflateutforming, grønnstruktur/vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes.

14.4.3 Felt NÆ2 (Eikhaugen)

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

14.4.4 Felt NÆ1 (Nordbykollen)

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

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

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

Retningslinjer

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

14.5.2 Utforming

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

Retningslinjer

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

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

14.5.3 Felt KBA2 (Bragernes sentrum vest)

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

14.5.4 Felt KBA3 (Nybyen langs Konnerudgata)

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

15 GRØNNSTRUKTUR

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

16 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

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

16.1.1 I områder avsatt til LNF gjelder følgende:

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

Retningslinjer

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

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

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

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

Retningslinjer

Oppbygging etter brann bør skje i nærhet i tid.

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

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

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

17 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

DEL III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESONRÅDER

18 HENSYNSSONER

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

18.1.4 Hensynssone drikkevannskilder H110.2 Blindevann, Ebbestadvannet, Søndre Svanevann (pbl. § 11-8, bokstav a)

- a. Innenfor sikringssonen for drikkevannskilder, H110 Blindevann, Ebbestadvannet, Søndre Svanevann tillates ikke ferdsel, opphold og aktivitet som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Følgende er uansett ikke tillatt:
- All motorisert ferdsel på og i drikkevannskilden.
 - Beiting
 - Fiske fra båt/is nærmere enn 100 m fra vanninntak.
 - Bruk av båt i forbindelse med turisme
 - Slå leir, herunder telt, hengekøye, bålrensing etc. nærmere vannkanten enn 100 m.
 - Stevner, konkurranser og lignende som involverer mer enn 50 personer er ikke tillatt uten godkjenning. Herunder fiskekonkurranser uavhengig av antall personer.
 - Etterlate seg søppel/avfall/slam.
 - Lagring og utslipp av helseskadelige væsker og stoffer (for eksempel olje, oljeprodukter, kjemikalier, plantevernmidler i klasse X, A og B etc.)
 - Veiene inn til sikringssonen skal være låst med bom.
- b. Vannverkseier/ kommunens fagmyndighet for vann og avløp skal høres før det gis tillatelse til organisert aktivitet.

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

Dette er tiltak lik eksempelvis:

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

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

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

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

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

18.4.3 Før det gis tillatelse skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og/eller andre berørte områder. Kravet om sikring gjelder også i anleggsperioden.

18.5 Hensynssone aktsomhetssone kvikkleire, H310.2 (pbl § 11-8 bokstav a)

- 18.5.1 Ved regulering og søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal områdestabilitet vurderes av geoteknisk fagkyndig.
- 18.5.2 Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.
- 18.5.3 Før det gis tillatelse skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og/eller andre berørte områder. Kravet om sikring gjelder også i anleggsperioden.

18.6 Hensynssone H310.3 Jord, snø, steinsprang og flomskred (pbl § 11-8 bokstav a)

- 18.6.1 I områder utsatt for jord, snø og flomskred kreves det i forbindelse med utarbeidelse av regulering og før søknad om tiltak nærmere fagkyndig utredning/undersøkelse. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.7 Faresone H320.1 flom fra Drammenselva (pbl. § 11-8, bokstav a)

- 18.7.1 Innenfor hensynssonen er det fare for flom.
- 18.7.2 Før det gis tillates innenfor hensynssonen må det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom etter TEK17 §7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Retningslinjer

Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal sikres mot 20-årsflom, tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal sikres mot 200 årsflom samt klimapåslag, tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal sikres mot 1000 årsflom.

18.8 Hensynssone H320.2 flom fra sidevassdrag (pbl. § 11-8, bokstav a)

- 18.8.1 Innenfor aktsomhetssonen kan områder være utsatt for flom fra sidevassdrag,
- 18.8.2 Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom etter krav i TEK17 § 7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Retningslinjer

Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal sikres mot 20-årsflom, tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal sikres mot 200 årsflom samt klimapåslag, tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal sikres mot 1000 årsflom.

18.9 Hensynssone H320.3 overvannshåndtering (pbl. § 11-8 bokstav a)

- 18.9.1 Innenfor aktsomhetssonen kan områder være utsatt for flom fra overvann.
- 18.9.2 Det tillates ikke nye tiltak som kan medføre økt fare for flom fra overvann nedstrøms.
- 18.9.3 Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom fra overvann i en klimajustert 100-årsnedbørhendelse, etter krav i TEK17 § 15-8. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.10 Hensynssone H320.4 områder utsatt for erosjon, (pbl. § 11-8, bokstav a)

- 18.10.1 Innenfor hensynssonen er det fare for erosjon.
- 18.10.2 Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl § 20-1 i områder med erosjonsfare må det gjøres nærmere fagkyndig utredning/undersøkelse med hensyn til erosjon. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.11 Faresone H320.5 Stormflo og havnivåstigning (pbl. § 11-8, bokstav a)

- 18.11.1 Innenfor faresonen er det fare for stormflo.
- 18.11.2 Før det gis tillatelse innenfor faresonen må det dokumenteres at tiltaket er sikret mot stormflo etter TEK17 §7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Retningslinjer

Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal sikres mot 20-årsflom, tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal sikres mot 200-årsflom samt klimapåslag, tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal sikres mot 1000-årsflom.

18.12 Faresone brann og eksplosjon (storulykkevirksomheter) H350 (pbl § 11-8, bokstav a)

- 18.12.1 Solumstrand, H350.1 og Tørkopp H350.2
 - a. Innenfor faresonen tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.

- b. Innenfor hensynssone tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

18.13 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

- 18.13.1 Det er ikke tillatt med bygninger, konstruksjoner eller infrastruktur innenfor byggeforbudssonene til anleggene. Begrensningene gjelder også konstruksjoner og infrastruktur i bakken.
- 18.13.2 For alle tiltak på, i eller ved høyspentanlegg skal netteier kontaktes.

Retningslinjer til soner med særlig hensyn til mineralressurser, bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø:

18.14 Hensynssone mineralressurser og råstoff H590 (pbl § 11-8 bokstav c)

- 18.14.1 Innenfor hensynssonen må alle tiltak vurderes opp mot hensynet til mineral/råstoffforekomsten.
- 18.14.2 For tiltak der forekomster med byggeråstoff kan bli berørt skal det vurderes hvordan ressursen kan komme samfunnet til gode før den blir gjort utilgjengelig for fremtidige generasjoner.
- 18.14.3 Før tillatelse til uttak av mineralressurser skal tiltaket reguleres. Drift av uttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven.
- 18.14.4 Mineralloven stiller krav om meldeplikt for uttak over 500 m³. Uttak over 10 000 m³ krever driftskonsesjon.
- 18.14.5 Ved regulering bør i tillegg til ordinære utredningskrav stilles krav om avbøtende tiltak underveis i driften samt etterbruksplan.

18.15 Hensynssone naturmiljø H560 (pbl. § 11-8 bokstav c)

- 18.15.1 Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper ivaretas og sikres mot inngrep. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak.

18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570.1 (pbl. § 11-8, bokstav c)

- 18.16.1 Innenfor hensynssonen skal det vises særlig hensyn til kulturmiljøer og kulturminner jf. punkt 11.1
- 18.16.2 Totalskadede kulturminner (forfall/skade) gjenoppbygges som kopi innenfor det taptes kulturminnets volum, høyde og takform

18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570.2 (pbl. § 11-8 bokstav c)

- 18.17.1 For tiltak innenfor hensynssonen bør det gjøres en vurdering av potensialet for funn av etterreformatoriske kulturminner under bakken.
- 18.17.2 Ved funn skal byantikvaren varsles, og behov for tiltak avklares.

Bestemmelser til båndlagte områder

18.18 Båndlegging etter lov om naturmangfold H720 (pbl. § 11-8 bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor båndleggingssonen skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

18.19 Båndlegging etter lov om kulturminner H730 (pbl § 11-8 bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor båndleggingssonen skal det foreligge positiv uttalelse fra Buskerud fylkeskommune.

18.20 Båndlegging Nettanlegg med transformatorstasjoner H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med bygninger, konstruksjoner eller infrastruktur innenfor båndleggingssonen til anleggene. Begrensningene gjelder også konstruksjoner og infrastruktur i bakken.

19 BESTEMMELSESONMRÅDER

19.1 Bestemmelsesområde avviksone støy #1 (pbl 11-9)

Innenfor området gjelder bestemmelser i punkt 10.5.5

19.2 Bestemmelsesområde mulighetsstudie Strømsø, #2 (pbl. § 11-9)

Før regulering og tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 skal det utarbeides en mulighetsstudie for byggehøyder, gatebruk og bygningsvern hvor områdets innvirkning på det øvrige bybildet fremgår. Mulighetsstudiet skal redegjøre for ulike alternativer og behandles politisk.

19.3 Bestemmelsesområde for høyhus, #3 (pbl. § 11-9)

19.3.1 Gjennom planprosess for områdene kan byggehøyder opp mot 32–37 m vurderes for enkeltbygg. I tillegg åpnes det for å vurdere totalt inntil 1 til 2 høyhus over 37 m.

19.3.2 Ved regulering av tiltak innenfor bestemmelsesområdet skal «Veileder til byform og byggehøyder» være førende for planarbeidet.

19.4 Bestemmelsesområde Konnerudkvote, #4 (pbl. § 11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke utbygd mer enn 20 boenheter per år før vegadkomst til Konnerud er etablert jf. punkt 4.2.4

19.5 Bestemmelsesområde Hagbart Kyllandsvei, #5 (pbl. § 11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke deling av eiendommer eller etablering av nye boenheter før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. punkt 4.2.5

19.6 Bestemmelsesområde for massedeponi Årbogen, #6 (pbl. § 11-9)

Innenfor området tillates massedeponi. Det er krav om reguleringsplan før massedeponi kan tillates. Det tillates kun oppfylling av rene, ikke-forurensede masser. Det tillates ikke utfylling utover uttaksområdet. Det skal foreligge en plan for hvordan massedeponiet skal beplantes og tilbakeføres til LNF.

19.7 Bestemmelsesområde Bybåndet #7 (pbl. § 11-9)

Innenfor området gjelder bestemmelser i punkt 12.4.2.b

19.8 Bestemmelsesområde Forhold som skal avklares og belyses #8 (pbl 11-9)

Fremtidig kryss på E134 ved Ryghkollen unntas midlertidig rettsvirkning inntil innsigelse fra Statens Vegvesen er løst i mekling eller ved endelig avgjørelse i departementet, jf. plan- og bygningsloven § 11-16 første ledd.

RETNINGSLINJER og VEILEDNING: DEFINISJONER

DEFINISJONER

ABC-prinsippet

ABC prinsippet for arbeidsplasslokalisering er et prinsipp for fysisk planlegging der en etablerer «rett virksomhet på rett sted». Optimal lokalisering av virksomheter bestemmes på bakgrunn av områders tilgjengelighetsprofil og virksomheters mobilitetsprofil.

Målsetningen med metoden er å minimere det samlede transportbehovet, sikre gode by- og tettstedsmiljøer samtidig som det legges til rette for et konkurransedyktig næringsliv.

A-områder er områder som har svært god tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som bør lokaliseres i slike områder er kontorbedrifter med mange ansatte og/eller besøkende, besøksintensive virksomheter og tjenester som detaljhandel og dagligvare.

B-områder er områder som har høy til middels høy intensitet av beøkende og ansatte. Området har god tilgjengelighet med offentlig transport på lokalt nivå. Dette kan være områder for arealkrevende handel som møbler, hvitevarer og brunevarer inkludert hypermarkeder.

C-områder er områder med god biltilgjengelighet gjennom nærhet til hovedvei og med nok parkeringsplasser til ansatte. Virksomheter som bør lokaliseres her er plasskrevende, støyende og med få ansatte og besøkende f.eks. lager, engros- og transportfirmaer og industri.

Plasskrevende varehandel bør også lokaliseres i C-områder. Med plasskrevende varehandel menes i denne planen varebransjer med få kunder per kvadratmeter forretningsareal og som selger varer som motorkjøretøyer, større byggevare, planteskoler, landbruksmaskiner og lignende.

Aktsomhetskart

Aktsomhetskart er temakart som viser områder der det er mulig fare for eksempelvis flom og skred. Disse vises som kartlag i kommunens kartløsning. (DOK datasett)

Bekkefar og bekkedrag

Bekker uten årssikker vannføring, som kan tørke ut i perioder.

Bekkefar leder vann i nedbørsperioder.

Blågrønn faktor

Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer i byggesaker. Blågrønn faktor skal bidra til bedre håndtering av overvann og bevaring, forbedring og opparbeidelse av vegetasjon. Norsk standard NS 3845 er kalkulasjonsmetode for å beregne aktuelt blågrønt faktornivå.

Blågrønn infrastruktur

Blågrønn infrastruktur er et nettverk av eksisterende og nye etablerte naturlige og semi-naturlige områder med deres komponenter og funksjoner i rurale og urbane omgivelser.

Omfatter eks. følgende: Grønnstruktur, vann, bekker, overvann/vannveier, uteoppholdsareal, lekeplasser, parker, torg/møteplasser, tursti/turveg (ikke uttømmende).

Det er viktig å fremme stedegent biologisk mangfold i den blågrønne infrastrukturen.

Byggeformål

Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 2 «bebyggelse og anlegg» med underformål; boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg andre typer anlegg, uteopphold arealer, grav- og urnelunder.

DOK-data

Det offentlige kartgrunnlaget er offentlige geografiske data som er tilrettelagt for kommunens plan- og byggesaksarbeid. Det er definert i plan- og bygningsloven §2-1 og tilhørende kart- og planforskrift. DOK-data er tilgjengelig via Geonorge.no. Gjeldende DOK-data for Drammen kommune ligger i kommunens kartløsning. Kartløsningen er tilgjengelig på kommunens nettside.

Familievennlige boliger

En familiebolig er en barnevennlig bolig. En familievennlig bolig har gjerne for eksempel flere soverom, plass til stelletbord på badet, eget vaskerom eller 2 bad, enkel atkomst til uteareal og en trygg parkering av barnevogn ved inngangen. Det kan være både småhus, townhouse, og større leilighetskompleks.

Nabolaget er viktig for en familievennlig bolig. For familier er det blant annet viktig med nærhet til skole og barnehage, trygg skolevei og arealer som egner seg for lek og opphold til ulike årstider for alle aldersgrupper.

Friluftsliv - tilrettelegging

Flere steder i planbestemmelsene nevnes tilrettelegging for friluftsliv. I denne planen legges til grunn enkel tilrettelegging for allment friluftsliv. De enkle tiltakene må bedre tilgjengeligheten og styrke befolkningens mulighet for fri ferdsel til fots og på ski.

Tiltak er eksempelvis:

- Oppgradering/vedlikehold av eksisterende traseer/traktorveier
- Arealer til utfartsparkering ved offentlig vei
- Det tillates kun bruk av stedegne masser, evt noe tilførsel av knuste, rene masser for bærelag/toppdekke
- Rask og naturlig revegetering er en forutsetning

Det tillates ikke tiltak som endrer naturopplevelsen og/eller har negative konsekvenser for natur og miljø

Infill

Infill innebærer å utnytte tomrommene mellom eksisterende bygninger i sentrum hvor en har åpninger mellom bygårder som ikke tjener noe spesifikt formål. Dette arealet kan brukes til å bygge nye leiligheter.

Innvendig fellesareal

Innvendige fellesarealer er innendørs arealer flere boenheter deler. Fellesarealer kan for eksempel være rom for trapper og heiser, vaskerom, areal til parkering av barnevogn, gjesterom, lekerom for barn og et større felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter.

Det vises til Temahefte «Sosiale boformer – boliger med deling og nabofelleskap» (Oslo kommune, plan- og bygningsetaten, 2021).

Kantsoner

Bygningens kantsoner defineres av bygningens møte med bakken. Kantsonen kan være både offentlig og privat, og den kan vende ut mot bred eller smal gate, vann, offentlig park eller privat hage. For mennesker som beveger seg langs en bygning er kantsonen i øyehøyde. Kantsonen kan defineres i ulik bredde avhengig av hva den henvender seg mot, og hvilken funksjon som befinner seg i bygningens første etasje.

Landskapsformasjoner

Viktige landskapsformasjoner i Drammen er åsrygger, dalføre, fjorden og vassdragene, sammenhengene blågrønn struktur, strandsone, jordbrukslandskap og marka

Minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebyggt eller avsatt til kjøring og parkering. Hensikten med å avsette et krav til minsteuteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet, som kan benyttes gjennom alle årstider, og av ulike aldersgrupper.

Uteoppholdsareal kan være:

Privat; det vil si tilhøre eller være til bruk for kun en bolig

Felles; det vil si tilhøre eller være til bruk for flere boliger

I sentrumsområder kan uteoppholdsarealet være offentlige arealer

Miljøoppfølgingsplan (MOP)

En miljøoppfølgingsplan (MOP) tar utgangspunkt i miljøprogrammet og er et prosjekteringsverktøy for å sikre konkret gjennomføring, oppfølging og dokumentasjon av miljøtiltak som skal skje i ulike faser ved gjennomføring av et prosjekt. MOP skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring.

Miljøprogram

Et miljøprogram er det måldokument som definerer overordnede miljømål og ambisjoner, og gjelder for hele området det prosjektet planlegges. Miljøprogrammet utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring.

I miljøprogrammet redegjøres det for overordnede miljømål med hensyn til transport/grønn mobilitet, utslipp av klimagasser, energibruk, utslipp (vann, grunn og luft) støy, støv, vibrasjoner, naturmiljø, materialvalg, avfallsminimering og håndtering i tillegg til massehåndtering. Programmet beskriver hvordan miljøstyring ivaretas i alle prosjektets faser. Miljøprogrammet må sees i sammenheng med øvrige utredninger som gjøres i en plansak og kan henvise til disse.

Mobilitetsplan

Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltransport. Den skal beskrive tilbudet for gående, syklende, kollektivtransport og bil, inkludert deleordninger for personbil og sykkel. Det bør gjennomføres barnetråkk. Planen skal også redegjøre for hvordan infrastruktur, bygninger og uteområder tilrettelegges for å fremme miljøvennlig transport og sikre trygg og hensiktsmessig varelevering samt løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkeringen, inkludert mobilitetspunkt.

Mobilitetspunkt/mobilitetshus

Et mobilitetshus er et utvidet mobilitetskonsept som inkluderer et bredt mobilitetstilbud tilpasser den lokale kontekst og behov. Mobilitetshuset utnytter de mange reisende på samme punkt, og forsøker å tilrettelegge for grønne transportvalg.

Mobilitetshus/punkt (hub) kan også inneholde andre funksjoner som returpunkt, pakkeautomater osv

Hovedforskjellen fra et vanlig parkeringshus er at et mobilitetshus inneholder ulike transportformer, er tilpasset lokale behov, med formål om å fremme mer miljøvennlig- og bærekraftig transport enn et konvensjonelt parkeringshus (sykkelparkering, sykkelelingsordninger, bildelingsordninger osv).

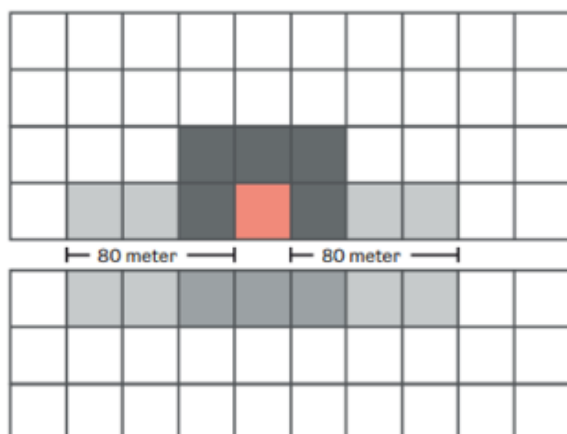
Det bør planlegges for mobilitetspunkt i og nær byer, tettsteder, større sentra og nærsentra (vedtatt senterstruktur) i kommunen. Mobilitetspunkt kan også etableres i nabolag. Det vil si steder der mange passerer i et boligområde som for eksempel eksisterende nærbutikker, kollektivholdeplasser, skoler, idrettsområder, miljøstasjoner osv. Et mobilitetspunkt kan kombinere areal til deleløsninger som sykkel- og bildeleordning, ladepunkter, pakkeautomat mv. Det bør tilstrebes at mobilitetspunktene ligger i gangavstand fra flest mulig boliger, samt ligger nær gang- og sykkeltraseer og bussholdeplass.

Målpunkt

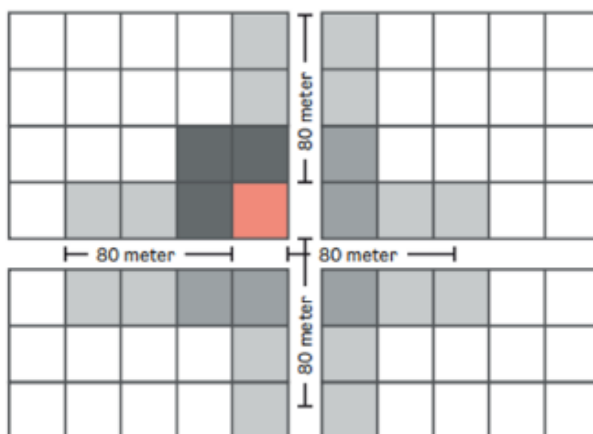
Målpunkter er de viktigste stedene folk oppholder seg på eller oppsøker i hverdagen, for eksempel bolig, skole, arbeid, barnehage, butikker, offentlige og private virksomheter og attraksjoner.

Nærområde

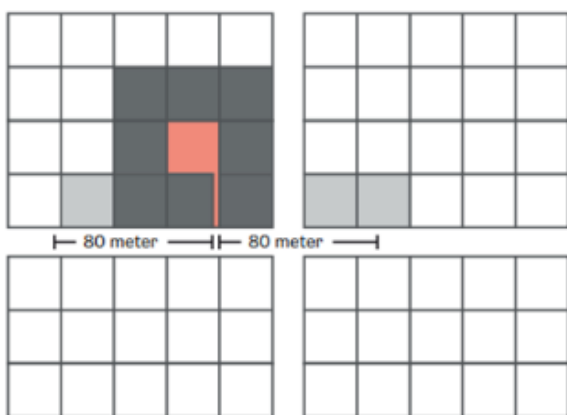
Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur a-c under. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



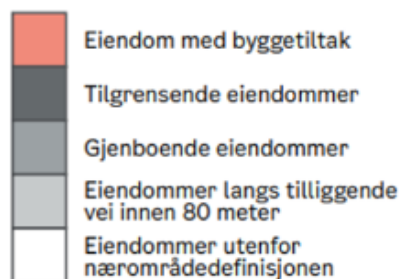
Figur A: Nærområde der tiltaket ligger langs vei/gate



Figur B: Nærområde der tiltaket ligger i vei-/gatekryss



Figur C: Nærområde der tiltaket ligger bak bebyggelse langs vei/gate



Tegnforklaring

Opparbeidet og sikret opparbeidet

Med opparbeidet menes i kommuneplanen at kravet er gjennomført i samsvar med reguleringsplan og kommunens krav for øvrig. Med sikret opparbeidet menes i kommuneplanen at de nødvendige tekniske, juridiske og økonomiske forutsetningene for gjennomføring av kravet foreligger. Dette innebærer at tekniske planer skal være godkjent, eiendomsforhold, tinglyste rettigheter etc. skal være avklart og nødvendig finansiering skal være på plass.

Organiseringsprinsipper

I områder med ensartet bebyggelse skal nye tiltak utformes slik at de opprettholder områdets karakter og kvaliteter.

I områder med variert (sammensatt) bebyggelse skal nye tiltak tilrettelegge for nyskapende strukturer som binder sammen området. Landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av nye eiendommer.

I områder som omfattes av sentrumsplaner skal bebyggelsen fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende by- og landskapsbilde. Der ny bebyggelse integreres i ensartede gateløp og fasaderekker skal fasaden utformes slik at gatas preg med horisontale og vertikale linjer følges.

Rom til støyfølsomt bruksformål

Soverom, stue, undervisningsrom på skoler, oppholdsrom i barnehager, fellesstue og beboerrom i helsebygg.

Småhus

Småhus er fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor høydene jf. punkt 13.1.1 Byggehøyder, og med maksimalt tre boenheter.

Boligtyper som faller inn under begrepet småhus:

- Enebolig: Frittliggende bygning med én hovedboenhet
- Tomannsbolig: Frittliggende bygning med to hovedboenheter. En tomannsbolig kan være horisontalt delt, vertikalt delt eller kjedet bolig
- Flermannsbolig: Bygning med tre eller fire boenheter. Bygningen kan ha en felles inngang for alle boenhetene. En korsdelt firemannsbolig er det eneste unntaket med flere enn tre boenheter som kan regnes som småhus.
- Rekkehus: Tre eller flere boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang. Den enkelte boenheten betegnes som rekkehusbolig, rekkehusleilighet eller bolig/leilighet i rekkehus.
- Kjedehus og atriumhus: Kjedet bolig betegner en bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er knyttet sammen med mellombygg, som ikke inneholder rom for varig opphold. Den enkelte boligen bør betegnes som kjedehusbolig eller bolig i kjedehus. Atriumhus er sammenbygde enetasjes boenheter i vinkelform. De tilstøtende vindusfrie ytterveggene på nabohusene og/eller leegger og beplantning, danner skjermet uteareal/hage for hver boenhet.
- Terrassehus: Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Kommunen vurderer om prosjektet har småhuskarakter. Kriteriene for denne vurderingen er definisjonene av hver enkelt boligtype og bebyggelsens høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, materialbruk og antallet boenheter i bygningene. I tillegg vil også nye tiltak

vurderes opp mot eksisterende bebyggelses boligstørrelse, arkitektonisk utforming, tomtestørrelse, tomtens topografi og nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

Innenfor felt B1 er det tillat å etablere korsdelte firemannsboliger som i utforming ha småhuskarakter og kan passe inn i tette urbane småhusområder.

Med korsdelt firemannsbolig menes bygning med én felles inngang til to enheter i første etasje og to enheter i andre etasje.

Stedsanalyse

Stedsanalysen skal redegjøre for stedets viktige både fysiske, strukturelle og sosio-økonomiske forhold:

- arealbruk
- landskapsanalyse
- landskapsformasjoner
- naturelementer
- dyreliv
- grønnstruktur
- lekearealer og andre tilbud for barn og unge,
- historie, kulturminneverdier/kulturlandskap,
- handel, service, næringsliv (bransjer og aktører),
- skoler, barnehager, velferdsinstitusjoner, kulturvirksomheter og arenaer
- eiendomsstruktur, bebyggelsesstruktur/arkitektur, boligtyper, transportstruktur og ferdselsmønstre for ulike trafikkgrupper,
- adkomst
- tilgang til vann og avløp
- befolknings- og husholdningssammensetning, levekår

Større utbyggingsprosjekter

Med større utbyggingsprosjekt menes bygg over 1000 m² BRA og boligprosjekt med flere enn 15 boenheter.

Støyfølsom bebyggelse

Boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler (barneskole, ungdomsskole, videregående skole) og barnehager.

Townhouse

Nyere (enfamilie)hus i sentralt bystrøk, med to eller tre etasjer, oftest i rekke eller kjede og med noen av kjennetegnene ved småhusbebyggelse i byens periferi (f.eks. selveie, bakkekontakt, egen forhage og inngang)

Transportutredning

Transportutredningen skal belyse hvordan generert trafikk fra planområdet påvirker alle deler av veinettet både under anleggsfasen (eks en trafiksikkerhetsplan) og ved ferdig utbygging. For bedrifter skal både arbeidsreiser, tjenestereiser, besøksreiser og varetransport inngå. For nye skole-, idretts- og kulturformål skal både normaltransport og «arrangements-transport» kartlegges. Videre skal dagens transporttilbud, inkludert parkeringsplasser, kollektivtilbud og anlegg for syklistenes beskrives. Transportutredningen legges til grunn for en mobilitetsplan som beskriver tiltak for å motvirke veksten i personbiltrafikk.

Vassdrag

Vassdrag regnes som alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand, herunder elv, bekk, dam, innsjø/tjern.

Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden, regnes det i sin helhet som vassdrag.

Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.

Verdifulle trær

Med verdifullt tre menes i denne planen et tre som:

Bemerk seg i art, karakter og størrelse (mer enn 90 cm stammeomkrets målt 1 meter over bakken).

Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt 1 meter over bakken.

Eksponeer seg og er verdifullt i det landskapet det står i.

Et tre som er sykt, skadet eller er til fare for omgivelsene omfattes ikke av definisjonen med unntak av hule eiker eller andre trær som er vernet etter annet lovverk.

Verdifull vegetasjon

Verdifull vegetasjon er vegetasjon som er registrert som naturtyper i dok datasett for naturtyper.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

18.4.73

Arbeidssted: Bommenfeltet, Krokstadelva

Arbeidets art: Nybygg 4 etg. blokkbygg

Bygningens art: Boligbygg

Byggherre: Nedre Eiker Boligbyggelag

Byggemelder: Nedre Eiker Boligbyggelag v/ Bjarne Olsen

Ansvarshavende:

Avsluttende synsforretning

1778

30.8.1973

Ovennevnte byggearbeide er utført under lovmessig kontroll.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Disleinborgersen
bygningssjef

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Hovla Borettslag tirsdag 25.03.2025 kl. 17:30 -
Bomberommet blokk 4. .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler representert ved oppmøte: 18

Antall andeler representert ved fullmakt: 0

Totalt antall andeler representert i møtet: 18

Fra NBBO møtte: Marianne Næss

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Marianne Næss

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Marianne Næss

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:

Marianne Næss og Lise Veronica Mørch

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:

Valgt ble: Linn Aspedokken

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:

Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 1 151 588,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 230000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer. Tillitsvalgte utover styret godtgjøres med 2500kr

Dette gjelder :

Cecilie Mørk Blokk 1

Freddy Eriksen Blokk 2

Øystein Sørmark Blokk 3

Charles Raymond Ruud Blokk 4

Totalt utgjør honorar til styret og tillitsvalgte 240000kr.

5. Innkomne forslag

5.1 Dør til avfallsskuret

På vinteren blåser det snø inn i avfallsskuret. Skuret og avfallsdunkene fylles med snø. Både snøen og isen gjør innkommelighet vanskelig.

i bør sette opp dør til avfallsskuret.

Styret har forståelse for forslaget, men er likevel ikke enig i at det vil være en løsning. For det første er det svært sjelden det blåser snø inn, da vi ikke ofte har så voldsomme vintre. For det andre ser vi utfordringen med å sette inn dører, som at vi da må kjøre ut alle søppeldunkene på dagene det hentes avfall. Det vil også bli sterkere lukt der inne, spesielt på sommertid. Det vil også bli en kostnad vi mener ikke er nødvendig.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å beholde avfallsskurene slik de er, og det settes ikke opp dører.

6. Valg

6.1 Styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år etter Lise Veronica Mørch

Vedtak:

Lise Veronica Mørch velges som styreleder for 2 år

6.2 Styremedlemmer

Det skal velges ett nytt styremedlem for 2 år etter Øystein Sørmark og ett nytt styremedlem for 1 år etter John Johansen

Vedtak:

Øystein Sørmark velges som styremedlem for 2 år

Tobias Faane velges som styremedlem for 1 år

6.3 Varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år etter Benjamin Mørch Jonsrud og Joralf Sundøy

Vedtak:

Benjamin Mørch Jonsrud og Joralf Sundøy velges som varamedlemmer for 1 år

6.4 Valgkomité

Joralf Sundøy og Linn Aspedokken har fungert som valgkomité

Vedtak:

Joralf Sundøy og Linn Aspedokken velges som valgkomité

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Vedtak:

Øystein Sørmark velges som delegat og Pernille Sørle velges som varadelegat

Protokoll for AL Hovla Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Næss (sign.)	25.03.2025
Protokollvitne	Linn Aspedokken (sign.)	25.03.2025