Formerløkka 21C, 3610 KONGSBERG



PROPR.NO

Selger
Iselin Jarness Tobiassen
48126887

Prisantydning
3 500 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3303 Gnr. 8560 Bnr. 262 Snr. 7

Flott selveierleilighet med fin beliggenhet, utsikt og gode solforhold

PRISANTYDNING
kr 3 500 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 263 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 10 985 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
67kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
6 155kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2016



Romslig stue med utgang til balkong. Fin utsikt. Store vindusflater, rikelig med dagslys.





Ved kjøkken god plass til spisebord.



Peis sentralt plasser med installert varmepumpe i boligen for ekstra oppvarming.





Romslig balkong med plass til utemøbler. God utsikt mot skibakken, med gode solforhold.



Utsikt







Kjøkkenet har glatte fronter, foliert benkeplate og avrenningsplate i stål. Stekeovn ny i 2022, platetopp med induksjonsvarme. Integrerte hvitevarer. God plass til oppbevaring.






Persiana





Hovedsoverom



Soverom nummer 2



Badet fra byggeår, innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.



Veggene er fliselagt, gulv er fliselagt med varmekabler og himling har himlingsplater.



Entre med god plass til å henge fra seg yttertøy.





Plantegning



Fasade av firemannsboligen, leiligheten er i andre etasje til høyre.

Om boligen

Stilren og innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet på populære Gamlegrendåsen.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med fin utsikt utover Funkelia/skibakken. Inneholder stue, kjøkken, to soverom, bad/vaskerom, entre og innvendig bod. I tillegg disponerer boligen en ekstern bod med egen adkomst. Det er egen oppmerket parkeringsplass i felles gårdsplass med egen elbillader. I tillegg er det gjesteparkering med plass til flere biler.

Dronevideo av fasade:
https://vimeo.com/manage/videos/1193365781

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt med gangavstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk og offentlig transport. I nærområde finnes flotte friområder og lysløype som byr på gode turmuliheter året rundt, både sommer og vinter - samtidig som det er kort vei til sentrum.

Annet

Felleskostnader dekker bygningsforsikring, noe vedlikehold av fellesarealer, strøm i fellesareal, brøyting, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og internett/tv standardpakke.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
87 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

99 490 kr (Omkostninger totalt)

---

3 599 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Fagtakst

Formerløkka 21C, 3610 KONGSBERG

Gnr: 8560
Bnr: 262
Snr: 7

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2016

BRA: 72 m^2

BRA-i: 67 m^2

Oppsummering av tilstandsgrader

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

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

Tilstandsgrad UI

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

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

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.05.2026

Rapportdato
19.05.2026

Hjemmelshavere

Navn
Iselin Jarness Tobiassen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

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

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

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

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

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

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

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

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

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

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

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

Vurdering av TG2 basert på alder

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

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	72	67	5	0	13
Totalt m2	**72**	**67**	**5**	**0**	**13**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
2. etasje	72	0	72
Totalt m²	**72**	**0**	**72**

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Soverom 1
- Soverom 2
- Bod/teknisk rom
- Bad
- Stue/Kjøkken

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). BRA-E= utvendig bod som er seksjonert på leiligheten, plassert i 2.etg

Byggemåte:

- - Grunnforhold av fjell.
- - Bygget er oppført med støpt plate på mark.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- - Vinduer med 3-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.

- - Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- - Takrenner og brakker av plastbelagt stål.
- - Balansert ventilasjon.

6. Hovedrapport

6.1 Teknisk Verdi

Skal det settes markedsverdi?	Ja

Markedsverdi
3500000

Markedsvurdering

Basert på innhentede sammenlignbare salg i området Kongsberg/Kapermoen, samt eiendommens standard, beliggenhet, størrelse og markedssituasjonen per mai 2026, vurderes markedsverdien til:
Kr 3 500 000,-
Grunnlag for vurderingen
Følgende sammenlignbare salg er særlig vektlagt:
Adresse BRA-i Solgt Pris m²-pris
Formerløkka 21 C 67 m² 17.12.2024 3 310 000 49 403
Formerløkka 19 A 68 m² 31.08.2025 3 460 000 50 882
Formerløkka 15 B 69 m² 20.03.2026 3 525 000 51 087
Goddokk 1 77 m² 2025 4 050 000 52 300

Vurdering:
Leiligheten fremstår som en moderne og attraktiv selveierleilighet oppført i 2016, med god planløsning og normal til god standard. Beliggenheten på Kapermoen vurderes som attraktiv med nærhet til servicetilbud, skole/barnehage og gode kommunikasjoner.
Prisnivået i området har vist moderat positiv utvikling siden siste omsetning av eiendommen i desember 2024.
Sammenlignbare salg i samme boligområde indikerer et nivå rundt kr 50 000–52 000 per m², hvilket underbygger en markedsverdi rundt kr 3,5 millioner.
Det er samtidig tatt hensyn til:
normal standard og vedlikehold
attraktiv intern beliggenhet
størrelse og planløsning
dagens markedssituasjon og omsetningstid
Konklusjon
Eiendommens antatte markedsverdi settes etter en samlet vurdering til:
Kr 3 500 000,-
Vurderingen er basert på tilgjengelige markedsdata og forutsetter normal markedsføring og salgstid.

Tomttype	**Selveier**

Felles tomt

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Tomteareal
6155

Skal det oppgis andel fellesgjeld?	Nei

Skal det settes teknisk verdi?	Nei

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er oppført en terrasse på 13m2.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	Nei

Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en terrasse på 13m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.
Terrassen er belagt med til-taks plater.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass

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

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 3-lags glass fra 2015.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 24år

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Trebjelkelag**

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

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

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik. TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-15 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.5 Ildsted/Skorstein



TOBIASSEN ISELIN JARNESS
Formerløkka 21C
3610 KONGSBERG

12.02.2025

Tilsynsrapport Formerløkka 21C-H0201 GBnr: 3303-8560/262/0/7

Kongsberg brann og redning gjennomførte brannforebyggende tilsyn 12.02.2025 i din bolig. Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik. Tilsynet er derfor avsluttet.

Anmerkninger som bør følges opp

Andre forhold som har betydning for din brannsikkerhet

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Elvind Brandbu på telefon 48166132 eller på e-post til elvind.brandbu@kongsberg.kommune.no.

Med hilsen
Kongsberg brann og redning

Skorsteinstype	**Stål**
Er det montert ildsted?	**Ja**
Montert en vedovn i stue	
Type peis	**Vedovn**
Montert en vedovn i stue	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Montert en vedovn i stue	
Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**
Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Ja**
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert uten å påvise avvik.	

Oppsummering av ildsted TG-1

Leiligheten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i stål.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert 12.02.2025.

6.6 Kjøkken





Kjøkkenleverandør	
Ikea Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er nytt i 2016	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2016 og levert av Ikea Kjøkken AS. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøleskap. Mellom over- og underskap er det kithenboard.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**

Er det tilstrekkelig avtrekk?	Ja

Tilstandsgrad avtrekk	TG-1

Oppsummering avtrekk
Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk. Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Manglende lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Avløpsrør er oppført i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent

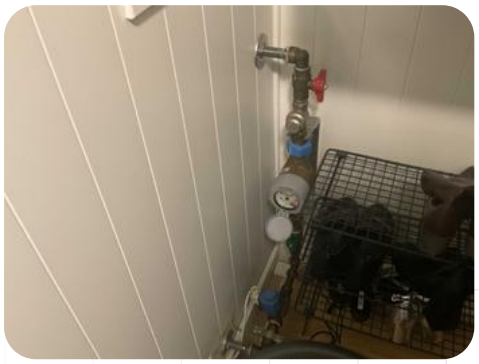
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår 2016.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Kan utføres via andre innstallasjoner som f.eks sluk.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

6.8 Vannledninger





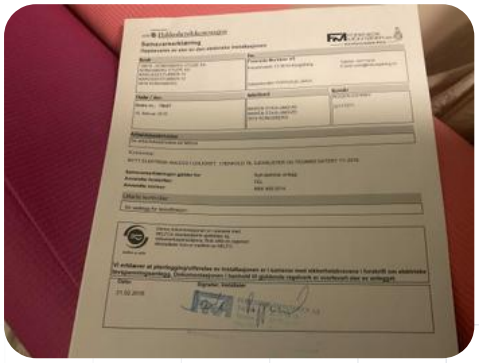
Type anlegg	**Plast**
Uponor rør i rør system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med Uponor rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i bod/teknisk rom.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er ikke utført og vurderes som mangelfull.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert på bod, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

6.9 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**

Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg

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

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

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

6.10 Varmesentral

Type anlegg	**Varmepumpe**

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Anlegget er montert i 2020.	
Når var siste service på anlegget?	
Det ble utført service på anlegget i 2025 av Varmepumpemannen AS.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral TG-1

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2020.
Det er utført service på anlegget i 2025.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 7-10år.

6.11 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Kjøkkenbank**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
2016	

Størrelse
120L

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

Oppsummering av bereder TG-1

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder er 10år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

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

6.12 Ventilasjon



Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Leiligheten er etablert med balansert ventilasjon.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

Et balansert ventilasjons anlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Mellom 70 og 90% av varmen fra den gamle luften blir overført til ny.
Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.
Luftstrømmen mellom alle rom i boligen kan sikres ved å ha f.eks terskelfrie dører.
Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.
Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken og toalett, vaskerom og andre våtrom. Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 20år.

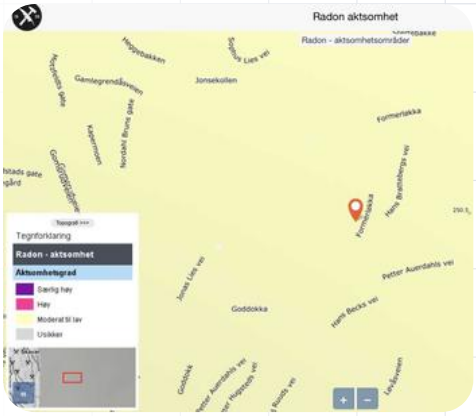
6.13 Støy

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

Oppsummering avnoise Ikke satt

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

6.14 Radon

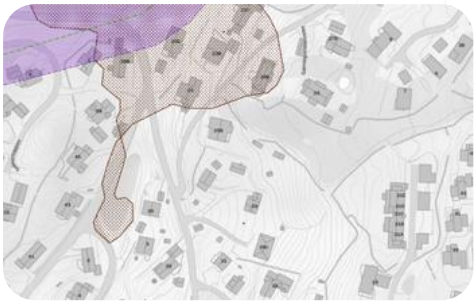


Har boligen radonsperre?	**Ja**
Ligger boligen i et område med høy radonaktsomhet?	**Nei**
Er det foretatt radonmåling av boligen?	**Nei**

Radonaktsomhet

Eiendommen ligger i et område markert med moderat/lave aktsomhetsgrad for radon ifølge NGUs aktsomhetskart. Boligen er oppført i 2016 og er dermed utført med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette innebærer at det er etablert radonforebyggende tiltak i grunnen, som radonsperre og tilrettelegging for eventuelt radonbrønn.

6.15 Skred/flomfare



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

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.16 Lovlighet



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollerbart**

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.	

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest datert 08.10.2016	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**

Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.17 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**

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

Rommet er nytt i 2016.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.18 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 12mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 8mm nedsenk
Det registreres 12mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 15år.

6.19 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt? **Ja**

TG-2

Alt ansvar er belagt i byggesak med uavhengig kontroll.

6.20 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? **Nei**

Er det montert innebygd sisterne? **Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.	

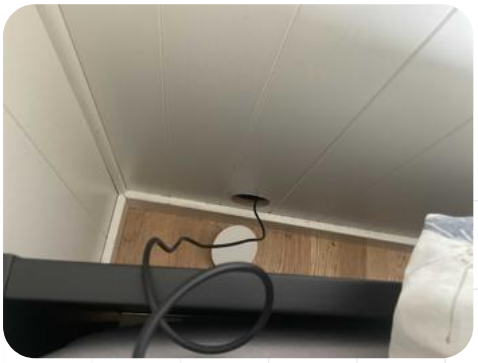
6.21 Ventilasjon



Ventilering av rommet	**Balansert ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Rommet har tilluftspalte ved terskel. Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon. Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.	

6.22 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.23 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis i entre og bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom mdf veggpanel.
Tak: Takess alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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

6.24 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler i entre og bad.
- Ildsted plassert i stue
- Varmepumpe plassert i stue.

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-15 mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Egenerklæring

Formerløkka 21C, 3610 KONGSBERG

03 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Formerløkka 21C	Formerløkka 21C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

19/12 2024

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.

Eier har bodd i leiligheten i hele perioden fra overtakelse til d.d

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 selger

Selger

Tobiassen, Iselin Jarness

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

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 sjenanse 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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Iselin Jarness Tobiassen	**2026-03-03**

Identification

Iselin Jarness Tobiassen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Iselin Jarness Tobiassen	03/03-2026 16:19:34	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Formerløkka 2 org. nr. 917 952 108

Vedtektene er vedtatt på ordinær årsmøte 05.05.2020, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 25.01.2016

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Formerløkka 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.01.2016.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 8560, bnr. 263 i Kongsberg kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder som ikke ligger inne på bruksenheten. Balkong/terrasser inngår i hoveddelen.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap. Det er styret som fordeler bruken av parkeringsplassene mellom seksjonseierne og har myndighet til å foreta omfordelinger/omdisponeringer av parkeringsplassene mellom seksjonseierne.

(2) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

4-2 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan også velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Utbyggingsplaner for eiendommen

Boligprosjektet skal bygges ut i to eller flere byggetrinn. Utbygger har rett til å stanse etter første byggetrinn. Utbygger kan ved en senere anledning sette i gang bygging. Det skal da etableres gjennomgående bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak på eiendommen.

I byggetiden gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

- Utbygger har rett til å benytte fellesarealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponeringen av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.

- Seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen for byggetrinnene vil foregå byggearbeid som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.

- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføring av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbyggers sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter

- Seksjonseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av begge byggetrinn i tråd med utbyggers planer.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

11-2 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-4 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET FORMERLØKKA 2

Organisasjonsnummer: 917952108
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mai kl. 18:00 til 30. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Silje Kristin Østern er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Silje Kristin Østern foreslått. Som protokollvitner ble Iselin Jarness Tobiassen og Rachel Emmy Solbakken Kornfeld foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås økt til kr 20 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 20 000 kr.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Innkomne forslag og saker med styrets innstilling - Olje vs. beis

Fremmet av: Ole Samstad Kjøbli

Saksinformasjon: Til nå er treverket på verandaene oljet og dette skal gjøres jevnlig. Det er ikke alle som gjennomfører dette vedlikeholdet. Vedlikeholdet kan gjøres sjeldnere dersom treverket beises i stedet. Det er ønskelig at det sjekkes pris/mulighet for at profesjonelle kan gjøre jobben slik at boligene kan se likere ut.

Styrets bemerkning: Terrasse/treverk er ikke beiset som husene, og det er fra tidligere (minimum fra -22)-besluttet oljing av områdene. Høsten -23 ble det avholdt avstemning på Facebook med innspill fra beboerne om man ønsket olje eller beis, og om man ønsket at dette skulle gjennomføres på dugnad eller om man skulle undersøke pris på eksterne tilbydere. Kun fåtallet av eierne stemte. Styret avgjorde derfor saken i styremøtet i juni i fjor, der oljing ble opprettholdt. Styret vurderte at det ikke skal være en ulempe å ha gjennomført anbefalt vedlikehold med olje til nå. At vedlikeholdet skal utføres av eksterne, vil koste penger som det ikke er budsjettert for. I tillegg vedlikeholder beboerne på bakkeplan fortløpende gressplenen, i tillegg til eget treverk, og det synes rettferdig at beboerne i 2. etasje selv vedlikeholder terrasse/rekkverk. Det ble foreslått Møre Royal Grå for å få mer ensartet fasade på boligene, og fordi produktet har relativt lang varighet. Hver eier har ansvar for å vedlikeholde egen enhet, og det har variert om eier har gjennomført vedlikeholdet eller ikke.

Styrets innstilling
Styret er delt i to hva gjelder styrets innstilling; 50% anbefaler at saken avvises, 50% anbefaler at saken får gjennomslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Man bytter fra olje til beis på terrasse/rekkverk/treverk. Beising forutsetter at det gjennomføres adekvat forarbeid (vask med terrasserens for å fjerne gamle oljerester). Kostnadene må dekkes av hver beboer da dette er normalt vedlikehold av boligene. Beboerne kan gå sammen om å undersøke muligheter for grupperabatt på hhv. vask og beising. Vask og beising bør gjøres innen utgangen av 2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Innkomne forslag og saker med styrets innstilling - Ventilasjonsrens

Fremmet av: Ole Samstad Kjøbli

Saksinformasjon: "Jeg fikk renset luftanlegget tidligere denne måneden, og jeg vil anta at det kanskje er flere enheter der dette ikke er gjort i noen gang (det var behov). De anbefaler å gjøre det hvert femte år og det er jo litt skummelt ift. brann om det samler seg mye støv. Styret burde kanskje hørt om vi kunne fått en god pris for hele sameiet? Det bør i det minste informeres om slik at folk er klar over det."

Styrets bemerkning: Flexit skriver på sine nettsider at de anbefaler at man *sjekker kanaler og behov for rengjøring hvert 6. år*. https://www.flexit.no/inneklima/fem_tips_til_vedlikehold/

Styret har vært i kontakt med ventilasjonsingeniør i Sweco, som informerer om at man som eier selv anbefales å sjekke ventilasjonen hvert 6. år, og dette er sammenfallende med hva Flexit skriver. Dersom det er behov for en grundigere rens, må et rensefirma kontaktes. Behovet for rens avhenger av alderen på anlegget, antall beboere og f.eks. hvor mye man dusjer. Dette vil derfor variere mellom boligene. Rådene for generelt vedlikehold som Flexit anbefaler, er noe man i utgangspunktet kan gjøre selv.

Styrets innstilling

Saken avvises siden indikasjonen for grundigere rens ved rensefirma etter 6 år er usikker/avhenger av en rekke faktorer. Hver enkelte beboer bes kontakte rensefirma selv på passende tidspunkt

> **Forslag til vedtak:**
> Styret kontakter tilbydere av ventilasjonsrens for å innhente pristilbud. Det er videre opp til hver enhet å takke ja til ev. tilbud eller ikke.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Innkomne forslag og saker med styrets innstilling - Carport

Saksinformasjon: Carport har vært en styresak tidligere, der man valgte å ikke undersøke mulighetene videre. Nåværende styre ønsker å undersøke interessen, for deretter å se om det kan være aktuelt å bygge carport i praksis. Dette vil avhenge av plassering, pris og interesse.

Styrets innstilling
Saken vil stemmes over på årsmøtet, og dersom 2/3 flertall er interessert, undersøker man kostnader for ev. bygging.

> **Forslag til vedtak:**
> Det settes ned en komité etter årsmøtet, som undersøker pris og muligheter for bygging av carporter.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
At nevnte personer velges til aktuelle styreverv

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Askil Husdal Øye (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Askil Husdal Øye

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Haokar Aziz (16 stemmer)
Anders Lunde Engen (16 stemmer)
Lars Skoje (16 stemmer)
Anette Vigen (16 stemmer)

Signaturer:

Møteleder og protokollfører:
Silje Kristin Østern /s/

Protokollvitner.
Iselin Jarness Tobiassen /s/
Rachel Emmy Solbakken Kornfeld /s/

Følgende stilte til valg:
Haokar Aziz
Anders Lunde Engen
Lars Skoje
Anette Vigen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7980
SAMEIET FORMERLØKKA 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FORMERLØKKA 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 18:00 og lukker 30. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7980

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag og saker med styrets innstilling - Olje vs. beis
8. Innkomne forslag og saker med styrets innstilling - Ventilasjonsrens
9. Innkomne forslag og saker med styrets innstilling - Carport
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FORMERLØKKA 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Silje Kristin Østern er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Silje Kristin Østern foreslått. Som protokollvitner ble Iselin Jarness Tobiassen og Rachel Emmy Solbakken Kornfeld foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås økt til kr 20 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 20 000 kr.

Sak 7

Innkomne forslag og saker med styrets innstilling - Olje vs. beis

Forslag fremmet av:
Ole Samstad Kjøbli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saksinformasjon: Til nå er treverket på verandaene oljet og dette skal gjøres jevnlig. Det er ikke alle som gjennomfører dette vedlikeholdet. Vedlikeholdet kan gjøres sjeldnere dersom treverket beises i stedet. Det er ønskelig at det sjekkes pris/mulighet for at profesjonelle kan gjøre jobben slik at boligene kan se likere ut.

Styrets bemerkning: Terrasse/treverk er ikke beiset som husene, og det er fra tidligere (minimum fra -22)-besluttet oljing av områdene. Høsten -23 ble det avholdt avstemning på Facebook med innspill fra beboerne om man ønsket olje eller beis, og om man ønsket at dette skulle gjennomføres på dugnad eller om man skulle undersøke pris på eksterne tilbydere. Kun fåtallet av eierne stemte. Styret avgjorde derfor saken i styremøtet i juni i fjor, der oljing ble opprettholdt. Styret vurderte at det ikke skal være en ulempe å ha gjennomført anbefalt vedlikehold med olje til nå. At vedlikeholdet skal utføres av eksterne, vil koste penger som det ikke er budsjettert for. I tillegg vedlikeholder beboerne på bakkeplan fortløpende gressplenen, i tillegg til eget treverk, og det synes rettferdig at beboerne i 2. etasje selv vedlikeholder terrasse/rekkverk. Det ble foreslått Møre Royal Grå for å få mer ensartet fasade på boligene, og fordi produktet har relativt lang varighet. Hver eier har ansvar for å vedlikeholde egen enhet, og det har variert om eier har gjennomført vedlikeholdet eller ikke.

Styrets innstilling
Styret er delt i to hva gjelder styrets innstilling; 50% anbefaler at saken avvises, 50% anbefaler at saken får gjennomslag.

Forslag til vedtak
Man bytter fra olje til beis på terrasse/rekkverk/treverk. Beising forutsetter at det gjennomføres adekvat forarbeid (vask med terrasserens for å fjerne gamle oljerester). Kostnadene må dekkes av hver beboer da dette er normalt vedlikehold av boligene. Beboerne kan gå sammen om å undersøke muligheter for grupperabatt på hhv. vask og beising. Vask og beising bør gjøres innen utgangen av 2026.

Sak 8

Innkomne forslag og saker med styrets innstilling - Ventilasjonsrens

Forslag fremmet av:
Ole Samstad Kjøbli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saksinformasjon: "Jeg fikk renset luftanlegget tidligere denne måneden, og jeg vil anta at det kanskje er flere enheter der dette ikke er gjort i noen gang (det var behov). De anbefaler å gjøre det hvert femte år og det er jo litt skummelt ift. brann om det samler seg mye støv. Styret burde kanskje hørt om vi kunne fått en god pris for hele sameiet? Det bør i det minste informeres om slik at folk er klar over det."

Styrets bemerkning: Flexit skriver på sine nettsider at de anbefaler at man *sjekker kanaler og behov for rengjøring hvert 6. år*. https://www.flexit.no/inneklima/fem_tips_til_vedlikehold/

Styret har vært i kontakt med ventilasjonsingeniør i Sweco, som informerer om at man som eier selv anbefales å sjekke ventilasjonen hvert 6. år, og dette er sammenfallende med hva Flexit skriver. Dersom det er behov for en grundigere rens, må et rensefirma kontaktes. Behovet for rens avhenger av alderen på anlegget, antall beboere og f.eks. hvor mye man dusjer. Dette vil derfor variere mellom boligene. Rådene for generelt vedlikehold som Flexit anbefaler, er noe man i utgangspunktet kan gjøre selv.

Styrets innstilling

Saken avvises siden indikasjonen for grundigere rens ved rensefirma etter 6 år er usikker/avhenger av en rekke faktorer. Hver enkelte beboer bes kontakte rensefirma selv på passende tidspunkt

Forslag til vedtak

Styret kontakter tilbydere av ventilasjonsrens for å innhente pristilbud. Det er videre opp til hver enhet å takke ja til ev. tilbud eller ikke.

Sak 9

Innkomne forslag og saker med styrets innstilling - Carport

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Saksinformasjon: Carport har vært en styresak tidligere, der man valgte å ikke undersøke mulighetene videre. Nåværende styre ønsker å undersøke interessen, for deretter å se om det kan være aktuelt å bygge carport i praksis. Dette vil avhenge av plassering, pris og interesse.

Styrets innstilling

Saken vil stemmes over på årsmøtet, og dersom 2/3 flertall er interessert, undersøker man kostnader for ev. bygging.

Forslag til vedtak

Det settes ned en komité etter årsmøtet, som undersøker pris og muligheter for bygging av carporter.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

At nevnte personer velges til aktuelle styreverv

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Askil Husdal Øye

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Lunde Engen
- Anette Vigen
- Haokar Aziz
- Lars Skoje

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Styret har hatt 4 møter i løpet av 2024.

Det ble konstituert nytt styre på årsmøtet.

- Det ble gjennomført dugnad på høsten der vi oljet lekeplassen og gjennomførte generell opprydning. Skilter for p-plasser ble montert for de fleste.

- For brøytesesongen videreførte vi avtalen med Olav Hedenstad. Gjennomgående er vi godt fornøyd med arbeidet.

- Avtalen med Niri Tveita om gressklipping av fellesområder ble videreført.

- Det ble besluttet oljing av terrasse/rekkverk/treverk fremfor beis, og det ble anbefalt langtidsvirkende olje som Møre Royal (i fargen grå).

- Pga. generell prisvekst er prisen på felleskostnader økt med 100 kr, til 1800 kr fra 2025.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FORMERLØKKA 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FORMERLØKKA 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 sameiet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 24LII-M3BGE-EX8UD-ITUN1-7404N-U0C4H

SAMEIET FORMERLØKKA 2
ORG.NR. 917 952 108, KUNDENR. 7980

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	489 600	460 800	490 000	523 138
SUM DRIFTSINNTEKTER		**489 600**	**460 800**	**490 000**	**523 138**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 500	-2 000
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-5 720	-6 807	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-87 848	-83 543	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	6	-364	-15 406	-7 500	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-6 951	-57 299	-53 000	-53 000
Forsikringer		-72 483	-68 199	-75 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 058	-111 761	-118 000	-123 000
Andre driftskostnader	8	-128 609	-55 316	-80 000	-93 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-430 442**	**-409 741**	**-440 000**	**-478 000**
DRIFTSRESULTAT		**59 158**	**51 059**	**50 000**	**45 138**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	9 853	8 596	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 853**	**8 596**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**69 011**	**59 655**	**50 000**	**45 138**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		69 011	59 655		

SAMEIET FORMERLØKKA 2
ORG.NR. 917 952 108, KUNDENR. 7980

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		60 051	58 529
Driftskonto OBOS-banken		208 629	113 421
Sparekonto OBOS-banken		54 186	52 296
SUM OMLØPSMIDLER		**322 866**	**224 246**
SUM EIENDELER		**322 866**	**224 246**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		283 056	214 046
SUM EGENKAPITAL		**283 056**	**214 046**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 337	10 200
Leverandørgjeld		14 063	0
Skyldige offentlige avgifter	10	1 410	0
Annen kortsiktig gjeld	11	10 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**39 810**	**10 200**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**322 866**	**224 246**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Kongsberg, 30.04.2025
Styret i Sameiet Formerløkka 2

Silje Kristin Østern Lars Skoje Aud Irene Wetterland

Anette Vigen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	377 280
TV/Internett	112 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**489 600**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 410**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 10 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 720.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	**-364**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 733
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-120
Kostnader dugnader	-1 098
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 951**

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-116 938
Gressklipping	-8 625
Andre fremmede tjenester	-373
Bank- og kortgebyr	-2 674
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-128 609**

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 580
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 273
SUM FINANSINNTEKTER	**9 853**

NOTE: 10

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 410**

NOTE: 11

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar for 2024	-10 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-10 000**

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere forsikringspremie og lavere drift og vedlikeholdskostnader enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 69 011 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 283 056.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7,63 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.
Kategorien internett økte med 17 kr pr. seksjon pr. måned fra 01.01.2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.25
Selskapsnummer: 7980 **Selskapsnavn:** SAMEIET FORMERLØKKA 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Silje Kristin Østern er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Silje Kristin Østern foreslått. Som protokollvitner ble Iselin Jarness Tobiassen og Rachel Emmy Solbakken Kornfeld foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 20 000 kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Innkomne forslag og saker med styrets innstilling - Olje vs. beis

Man bytter fra olje til beis på terrasse/rekkverk/treverk. Beising forutsetter at det gjennomføres adekvat forarbeid (vask med terrasserens for å fjerne gamle oljerester). Kostnadene må dekkes av hver beboer da dette er normalt vedlikehold av boligene. Beboerne kan gå sammen om å undersøke-muligheter for grupperabatt på hhv. vask og beising. Vask og beising bør gjøres innen utgangen av 2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Innkomne forslag og saker med styrets innstilling - Ventilasjonsrens

Styret kontakter tilbydere av ventilasjonsrens for å innhente pristilbud. Det er videre opp til hver enhet å takke ja til ev. tilbud eller ikke.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Innkomne forslag og saker med styrets innstilling - Carport

Det settes ned en komité etter årsmøtet, som undersøker pris og muligheter for bygging av carporter.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Askil Husdal Øye

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Anders Lunde Engen
- [ ] Anette Vigen
- [ ] Haokar Aziz
- [ ] Lars Skoje

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Trivselsregler

Sameiet Formerløkka 2

Vedtatt av sameiermøtet 19. april 2017, 26.04.20, sist endret 08.06.2022.

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av styret og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. Formål
Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

3. Støy
Det bør være ro mellom kl 23:00 – 06:30 fra søndag kveld – fredag morgen og kl 24:00 – 06:30 fra fredag kveld – søndag morgen. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles.

4. Dyrehold
Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Avføring fjernes med pose og kastes i avfallskontainere.

5. Felles og sameiers område
Uteområdet er delt opp i to deler:
Felles område:
• Kan brukes fritt av alle i sameiet, og alle har felles ansvar for vedlikehold.
Sameiers område:
• Områder som naturlig er knyttet til den enkelte sameiers bolig, dette området har den enkelte sameier eksklusiv bruksrett til.
• Sameier har ansvar for å holde sitt område ryddig og ikke til sjenanse for andre. Dersom man skal ha beplantning mellom to enheter blir naboer seg i mellom enige om dette.

6. Tilbygg, skillevegger, uteboder, dukkehus og annen frittstående bebyggelse
Det er ikke tillatt å sette opp bygg inntil eksisterende bygningsmasse. Alle bygg skal bygges i samme stil som resten av bygningsmassen, man skal bruke farger som angitt under. Alle utvendige flater må være lett tilgjengelig for inspeksjon. Skillevegger og gjerder skal bygges likt eksisterende, og avtales med nærmeste naboer. Større tiltak skal godkjennes av styret, dette gjelder også hekk/gjerde før påbegynning av prosjekt.

Hekk: Ønsker man å plante hekk, skal det være med høyde på maks 1,5 meter. Hekken skal plantes med duk og bark.
Gjerde: Gjerde bygges i henhold til vedlagt arbeidstegning (fra Formerløkka 11A). Det skal brukes impregnerte terrassebord (28x120) og stolper (48x98).

z7. Felles område, felles ansvar
Dersom du ser skader på bygningsmassen, rot på fellesområdet eller lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet. Vi ber alle om å ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene.

BESKYTTET

8. Fasade, solskjerming
Bygningsmassen, rekkverk, vindusrammer, tak, stolper og vegger på terrassen skal kun beises i henhold til angitte fargekoder:

- På liggende kledning: Jotun Trebitt 675 Seterbrun transparent
- På stående kledning: Jotun Drygolin Ultimat, fargekode Jotun 1001 Egghvit, NCS 0502-Y
- Gjerde: Oljes transparent
- Farge på solskjerming skal være sort eller grå.

Maling av rekkverk må godkjennes av styret.

9. Parabolantenne
Oppsetting av synlig parabolantenne på terrasse eller vegg bør gjøres mest mulig diskret.

10. Parkering og trafikk
Vis hensyn ved kjøring på området. Parkering skal kun skje utenfor egen bolig. Det er ikke tillatt å parkere på gresset, eller langs veien. Vær påpasselig så ingen parkerer til hinder for søppelbil eller snømåking.

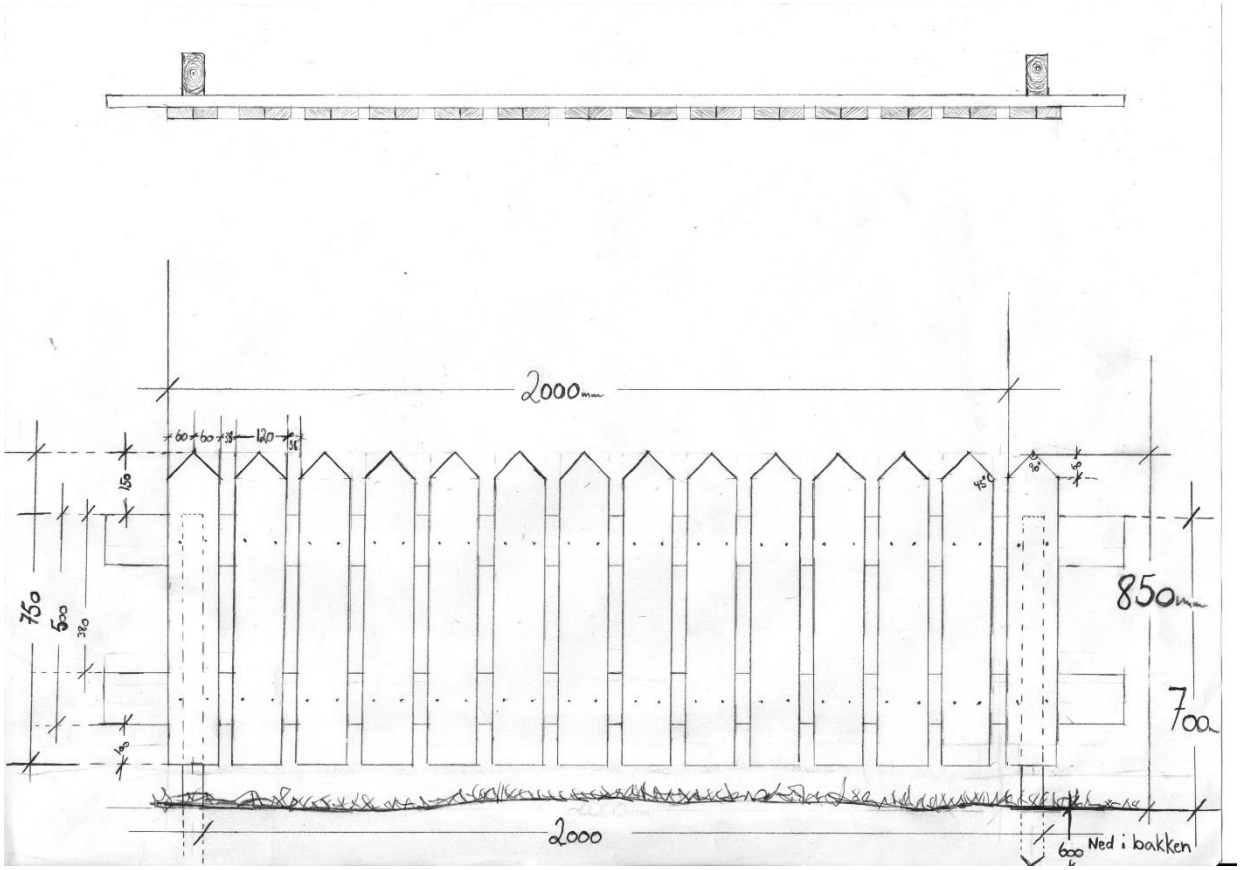
11. Gjesteparkering
Sameiet har begrenset med gjesteparkering. Vis hensyn!

12. Avfallshåndtering
Avfall legges i merkede kontainere. Spesialavfall og det som ikke anses for å være normalt husholdningsavfall leveres på kommunens miljøstasjon.

13. Dugnad
Ved behov skal det avholdes dugnad. Det forventes at alle sameiere deltar med feiing, raking, rydding og vedlikehold av fellesområdene.

BESKYTTET

A. Vedlegg - Arbeidstegning for gjerde i Sameiet Formerløkka 2



PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: formerløkka 21c 3610 kongsberg . Vår ref.: 7980-1-07 Dato: 04.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Formerløkka 2
Organisasjonsnr:	917952108
Seksjonseier:	Tobiassen, Iselin Jarness
Medeier:	
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Formerløkka 21 C, 3610 KONGSBERG
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	8560
Bnr.	262

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90754568.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering på Sameiets fellesareal ute. Det er fordelt 1 parkeringsplass til hver boligseksjon men styret kan omfordele plasser se vedtekter prgrf.4 Utbyggingsplaner på eiendommen, se vedtektene ¤ 11. - Felleskostnadene økes med 7,63 % fra 1.1.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 817,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	407,00	503,00 fra 01.05.2026
Felleskostnader	1 410,00	1 760,00 fra 01.05.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	475,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	16 617,-

Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon: 22 86 82 07.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Askil Husdal Øye, e-post: formerlokka2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 8560, Bruksnummer 262, Seksjonsnummer 7 i 3303 KONGSBERG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.03.2026 kl. 11.40
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.03.2026 kl. 11.38

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/37559-1/200 13.01.2025 08:47

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 3 310 000
Omsetningstype: Fritt salg
TOBIASSEN ISELIN JARNESS
FØDT: 19.04.1994
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2013/465749-1/200 10.06.2013

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 8560 BNR: 265 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 8560 BNR: 265 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 8560 BNR: 265 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 8560 BNR: 265 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 8560 BNR: 265 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 8560 BNR: 265 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 8560 BNR: 265 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 8560 BNR: 265 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 8560 BNR: 265 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3303 GNR: 8560 BNR: 265 FNR: 0 SNR: 10
Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3303 GNR: 8560 BNR: 262

2025/37560-1/200 13.01.2025 08:47 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 3 300 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2016/67856-1/200 25.01.2016 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 68/1632

2020/1503660-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0604 GNR: 8560 BNR: 262 FNR: 0 SNR: 7

2024/774307-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3006 GNR: 8560 BNR: 262 FNR: 0 SNR: 7

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	**8560**	**262**	**0**	**7**	Formerløkka 21C, 3610 KONGSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	6152.72m^2
fysisk utforming av anlegg	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	6152.88m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3303 336R	Gamlegrendåsen nord (19.8.2009)	Blokkbebyggelse	6149.53m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
085R	Madsebakken 1 (3.3.1976)
096R1	Gamlegrendåsen, endring av planen (2.3.1981)
096R2	Gamlegrendåsen, endring av planen (2.3.1981)
116R	Risteigen (14.8.1979)
184R	Gang- og sykkelvei til Soho (5.2.1992)
346R	Barnehage - Langekjennveien (13.9.2007)
336R1	Gamlegrendåsen nord - Felt B3c, B4 og B5 (18.5.2011)

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.

Utskriftsdato: 03.03.2026

Kongsberg kommune

Adresse: Postboks 115, 3602 KONGSBERG

Telefon: 32 86 60 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3303	**Gårdsnr.**	8560	**Bruksnr.**	262	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7

BruksenhetId	543393084	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300539589	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Formerløkka 21C, 3610 KONGSBERG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	0	1	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue 2.etg	Vedovn	Nordpeis AS	Nordpeis ukjent

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
12.02.2025	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 543393084

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bestemmelser til reguleringsplan 336R
Gamlegrendåsen nord med endringer
Kongsberg kommune

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

§ 1 PLANENS FORMÅL

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

§ 2 AVGRENSNING

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

Planen vil erstatte små deler av reguleringsplanene 085R Madsebakken 1 (3.3.76), 096R-1 og 096R-2 Gamlegrendåsen (2.3.81), 116R Risteigen (14.8.79), 184R Gang- og sykkelveg til Soho (5.2.92) og 346R Barnehage Langekjennveien (13.9.07).

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

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

a) Byggeområder (PBL85 § 25, 1.ledd nr.1):
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Industri
- Offentlig/allmennyttig (barnehage)

b) Offentlige trafikkområder (PBL85 § 25, 1.ledd nr.3):
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass

c) Friområder (PBL85 § 25, 1.ledd nr.4):
- Annet friområde

d) Spesialområder (PBL85 § 25, 1.ledd nr.6):
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

e) Fellesområder (PBL85 § 25, 1.ledd nr.7):
- Felles avkjørsel / atkomst
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

f) Kombinerte formål (PBL85 § 25, 2.ledd):
- Midlertidig trafikkområde

§ 3.2 Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL08) § 12-5: *(Gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11)*

a) Bebyggelse og anlegg (PBL08 § 12-5 nr. 1):
- Frittliggende småhusbebyggelse (FS-B3c, FS-B4, FS-B5) (se §§ 11.1 og 5.1)
- Energianlegg (T) (se § 11.2)
- Renovasjonsanlegg (R1 – R3) (se § 11.3)
- Lekeplass (S1 – S4) (se § 11.4)

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL08 § 12-5 nr. 2):
- Kjøreveg (Vf1 - Vf3) (se § 12.1)
- Parkeringsplass (P1 – P9) (se § 12.2)

c) Grønnstruktur (PBL08 § 12-5 nr. 3):
- Turveg (T1-T10) (se § 13.2)

§ 3.3 Hensynssoner *(PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11).*
For deler av planområdet er dessuten følgende hensynssoner innført, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL08) §§ 12-6 og 11-8:

a) Sikringssoner:
- Frisikt (H140) (se §§ 14.1 og 8.1)

b) Soner med særlige hensyn:
- Bevaring kulturmiljø (H570_1 – H570_4) (se §§ 14.2 og 8.2)

§ 4 FELLESBESTEMMELSER
Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser
a) Krav vedrørende vegetasjon
Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

b) Krav til veger, vann- og avløpsledninger
Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.

c) Krav vedrørende skolekapasitet og boligbyggeprogram
Boligene kan ikke bygges uten at det er tilstrekkelig skolekapasitet.
Utbyggingen skal skje i rekkefølge fastsatt i boligbyggeprogrammet for Kongsberg kommune.

d) Krav til opparbeidelse av veger, vann- og avløpsledninger

I Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak på enkelttomter, må det være gitt brukstillatelse for nødvendige kommunale vann- og avløpsanlegg og kommunal adkomstveg i henhold til planen.

II Før det kan gis brukstillatelse for de første 50 nye boenhetene tilsammen i område A og/eller B, må det være gitt brukstillatelse for veg V3 med undergang og fortau, veg V4, snuplass i enden av Gamle-grendåsveien, gang-/sykkelveg GS5 med tilknytning til vegen Stertebakke, alt som vist på planen.

III Før det kan gis brukstillatelse for opptil 100 nye boenheter tilsammen i område A, B, KS-C8, KS-C10 og/eller KS-C12, må det dessuten være gitt brukstillatelse for veg V5, sykkelfelt og fortau langs Petter Auerdahls vei fra rundkjøringa og vestover innenfor planen, tiltak på gang-/sykkelveg og busslommer sør og nord for undergangen i Petter Auerdahls vei ved Løvåsveien, gang/sykkelveg GS3, samt nødvendig del av vegene V2 med fortau og V1 (nordfra eller sørfra) med GS1, alt som vist på planen. Når det er gitt brukstillatelse for disse tiltakene kan det også gis brukstillatelse til omsorgsboligene i B-A4.

IV Før det kan gis brukstillatelse for mer enn 100 nye boenheter innen planområdet, må det dessuten være gitt brukstillatelse for resten av infrastrukturen innenfor planområdet (se dog § 4.1 e IX og II-VIII), deriblant rundkjøring, undergang, busslommer med fortau og støyskjermer (eiendommene 8399/4 og 32) og støyvoller i kryssområdet i Drammensveien inklusiv stengning av stikkveg til Blåklokkeveien, fortau langs Kløversvingen og gangveg videre fram til Madsebakken skole, resten av veg V1 med fartshumper (dog kan åpning av gjennomkjøring komme seinere, jfr. punkt V), resten av gang-/sykkelveg GS1, rundkjøring i Petter Auerdahls vei, sykkelfelt og fortau langs Petter Auerdahls vei fra plangrensa til Ove Gjeddes vei, samt resten av veg V2, gang/sykkelveg GS2 med forbindelse vestover, alt som vist på planen.

V Før veg V1 åpnes for gjennomkjøring, må det være gitt brukstillatelse for sykkelfelt, fortau og fartshumper langs Petter Auerdahls vei mellom Ove Gjeddes vei og rundkjøringa og fortau videre til Eilertsløkka.

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

I Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter, må utearealene være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

II Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-B2a/b, FS-C1, KS-B3a, FS-B3b, KS-C18 og B-B1 må felles leikeareal FL1 være ferdig opparbeidet.

III Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-C2, FS-C3, FS-B4, FS-C6, FS-C7 og KS-C8 må felles lekeareal FL2 være ferdig opparbeidet.

IV Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-B3c, FS-B5 og KS-C10 må felles lekeareal FL3 være ferdig opparbeidet.

V Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-C4, FS-C5, FS-C9, KS-C12 og KS-C15 må felles lekeareal FL4a/b være ferdig opparbeidet.

VI Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område KS-A7, KS-A8, KS-A9 og KS-A10 må felles lekeareal FL5 være ferdig opparbeidet.

VII Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-A1, FS-A2, FS-A3, B-A4, B-A5 og KS-A6 må felles lekeareal FL6 være ferdig opparbeidet.

VIII Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område KS-C13 og KS-C14 må felles lekeareal FL7 være ferdig opparbeidet.

IX Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter innenfor område FS-C1 og KS-C18 må felles lekeareal FL8 være ferdig opparbeidet.

X Aktivitetsparken i friområdet F2 skal opparbeides hurtigst mulig avhengig av tilgjengelige steinmasser, og seinest være ferdig opparbeidet før 200 boliger innenfor planen er tatt i bruk. Samtidig skal fortau langs Petter Auerdahls vei mellom rundkjøringa og Eilertsløkka være ferdig opparbeidet.

XI Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5 må:
- Tilhørende felles renovasjonsanlegg være ferdig opparbeidet (se § 10.2).
- Tilhørende felles lekeareal være ferdig opparbeidet (se § 10.3).
- Tilhørende felles atkomstveger og parkeringsplasser være ferdig opparbeidet (se § 11.1 og 11.2)
- Tilstøtende felles turveger være ferdig opparbeidet (se § 12.2).

(*Lagt til 18.5.11.)*

f) Krav vedrørende støyskjermingstiltak

Før det kan gis tillatelse til tiltak med etablering av nye boenheter i områdene FS-B4, FS-C1, FS-C2, FS-C3, FS-C4, FS-C6, FS-C7, KS-C8, FS-C9, KS-C14, KS-C15 og KS-C18 må støyskjerm/-voll langs sørsida av E134/Drammensveien være ferdig opparbeidet som vist på plankartet og omtalt i § 6.2 a. Før støyvoll/skjerm er ferdig etablert skal de to eksisterende avkjørslene i området stenges, og de aktuelle eiendommene i området skal ha fått ny atkomst i samsvar med planen.

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak på enkelttomter som er utsatt for vegtrafikkstøy som overskrider gjeldende tiltaksgrenser, må tilstrekkelige støyskjermingstiltak være ferdige, jfr. § 4.11.

Før det kan gis tillatelse til tiltak med etablering av nye boenheter i områdene som ligger nærmest E134/Drammensveien og som i følge støyberegningene vil være utsatt for støy over L_{den} = 60 dBA (FS-C6 og KS-C18), må trafikkstøyen i området være redusert til under L_{den} = 60 dBA for aktuell byggehøyde og før det gjøres tiltak på tomta.

g) Skjøtselsplan

Før det settes i gang anleggstiltak eller tynnings- og beplantningstiltak i områder med kulturminner eller i de avmerkede bevaringsområdene, som omfatter fegatene med tilhørende sikringssoner, steingjerder, rydningsrøyser osv skal det foreligge en godkjent skjøtselsplan utarbeidet i samarbeid med kommunen, vernemyndighetene og interesseorganisasjonene.

§ 4.2 Krav om utomhusplan / detaljregulering

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

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

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

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

§ 4.3 Tomtedeling

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

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

§ 4.4 Byggehøyder.

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

§ 4.5 Vegetasjon/naturmark

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

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

§ 4.6 Kabler og ledninger

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

§ 4.7 Utforming av bygninger og anlegg

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

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

§ 4.8 Gjerder, hekker o.l.

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

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

§ 4.9 Tilgjengelighet

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

§ 4.10 Stier

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

§ 4.11 Støyskjerming

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

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

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

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

§ 4.12 Avkjørsler

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

§ 4.13 Kulturminner

a) Varsling

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

b) Steingjerder og fegater

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

I boligområdene viser temakart steingjerder (datert 10.10.07) hvilke steingjerder som skal bevares. Dette gjelder steingjerdene som går:
- i søndre grense av FS-A1 og FS-A2 og i vestgrensa for FS-A3
- nord-sør gjennom B-A4
- i grense mot vest og sør i B-A5 og mellom B-A5 og KS-A6
- øst-vest gjennom KS-A7 og KS-A8 og mellom disse to områdene
- nord-sør i søndre halvdel av KS-A9
- i østre og søndre grense samt nord-sør gjennom KS-A10
- mellom FS-B3b og FS-B3c
- i grensene rundt søndre halvdel av B-B1, mellom B-B1 og FS-B3b og nord-sør gjennom KS-B3a
- et stykke nord-sør og øst-vest i FS-B4
- i nordre grense av KS-C18 og FS-C2 og mellom FS-C2 og FS-C6
- i nordre grense av KS-C10
- sørvest-nordøst gjennom område O/A

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

§ 4.14 Anleggsperioden

Under anleggsperioden skal bl.a. følgene forhold ivaretas:
- Under anleggsperioden skal kulturminner (fegater, steingjerder, rydningsrøyser o.l.) som skal tas vare på tydelig merkes og inngjerdes slik at de ikke kan skades under anleggsperioden. Tilsvarende gjelder for alle de grønne områdene på plankartet, og for de delene av byggeområdene hvor vegetasjonen skal beholdes ifølge godkjent utomhusplan.
- Fegatene med tilhørende sikringssoner skal ikke trafikkeres av anleggsmaskiner eller andre motorkjøretøyer. I de andre grønne områdene på plankartet, og for de delene av byggeområdene hvor vegetasjonen skal beholdes ifølge godkjent utomhusplan kan anleggsmaskiner kun kjøre når de skal gjennomføre godkjente anlegg i disse områdene.
- Eventuell kryssing av fegatene med ledningsanlegg utenom de tre vegkryssingene skal foregå ved boring.
- Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal holde seg innenfor grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy.
- De to største fegatene skal være åpne for ferdsel under hele anleggsperioden.

§ 5 BYGGEOMRÅDER. (PBL85)

Innenfor byggeområdene kan det samlet oppføres inntil 462 boenheter. Det skal påses at samlet utnyttelse for områdene ikke blir mindre enn 300 boenheter.

- Innenfor byggeområdene FS/KS/B A1-10 kan det samlet oppføres 130-193 boenheter.
- Innenfor byggeområdene FS/KS/B B1-5 kan det samlet oppføres 60-87 boenheter.
- Innenfor byggeområdene FS/KS C1-10, C12-15 og C18 kan det samlet oppføres 100-166 boenheter.

Delfeltene FS-C1, FS-C2, FS-C3, FS-C4, FS-C5 og FS-D1 er eksisterende småhuseiendommer innenfor planområdet hvor det allerede er oppført frittliggende småhus.

§ 5.1 Frittliggende småhusbebyggelse (Delfeltene FS-A1, FS-A2, FS-A3, FS-B2a/b, FS-B3b/c, FS-B4, FS-B5, FS-C1, FS-C2, FS-C3, FS-C4, FS-C5, FS-C6, FS-C7, FS-C9, FS-D1 og B-B1-1 Lagt til 28.09.2020**)**

a) Arealbruk

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

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

- Det tillates inntil 1 boenheter i område FS-A1 (0,9 daa).
- Det tillates inntil 5 boenheter i område FS-A2 (4,3 daa).
- Det tillates inntil 6 boenheter i område FS-A3 (3,8 daa).

- Det tillates inntil 6 boenheter i område FS-B2a/b (1,7+1,1 daa).
- Det tillates inntil 3 boenheter i område FS-B3b (2,4 daa).
- Det tillates inntil 4 boenheter i område FS-B3c (3,2 daa). (*Endret 18.5.11.)*
- Det tillates inntil 16 boenheter i område FS-B4 (11,7 daa). (*Endret 18.5.11.)*
- Det tillates inntil 13 boenheter i område FS-B5 (9,1 daa). *(Endret 18.5.11.)*

- Det tillates inntil 5 boenheter i område FS-C1 (3,5 daa).
- Det tillates inntil 1 boenhet i område FS-C2 (1,8 daa).
- Det tillates inntil 1 boenhet i område FS-C3 (2,3 daa).
- Det tillates inntil 2 boenheter i område FS-C4 (4,5 daa).
- Det tillates inntil 1 boenhet i område FS-C5 (2,3 daa).
- Det tillates minimum 3 og maksimalt 4 boenheter i område FS-C6 (2,5 daa).
- Det tillates minimum 3 og maksimalt 4 boenheter i område FS-C7 (2,1 daa).
- Det tillates minimum 3 og maksimalt 4 boenheter i område FS-C9 (3,3 daa).

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

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

b) Grad av utnytting

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

c) Byggehøyder

Ny bebyggelse i flatt terreng kan ha gesimshøyde på inntil 6,0 m og mønehøyde på inntil 8,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I skrått terreng skal boligene ha underetasje. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Med skrått terreng og underetasje kan boligene ha gesimshøyde på inntil 6,5 m og mønehøyde på inntil 9,5 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

d) Plassering av bygg

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

e) Utforming av bebyggelse og anlegg

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

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

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

f) Terrasser / balkonger.

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

For gode estetiske løsninger kan kommunen tillate at arealet på terrasse økes med areal i innvendige

hjørner, i inntrekk i fasaden og der terrasse er overbygd med tak, - og at avstanden fra vegglivet økes tilsvarende. *(Vedtatt 4.6.2014)*

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

a) Arealbruk

I disse områdene er det tillatt å oppføre konsentrert småhusbebyggelse (tre- og fire- mannsboliger og kjede-/rekkehus mv.; med inntil tre målbare plan) med tilhørende anlegg.
På områdene skal det anlegges sandlekeplass for de minste i samsvar med kommunal vedtekt.

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

- Det tillates inntil 18 boenheter i område KS-A6 (6,7 daa).
- Det tillates inntil 26 boenheter i område KS-A7 (10,8 daa).
- Det tillates inntil 34 boenheter i område KS-A8 (16,6 daa).
- Det tillates inntil 20 boenheter i område KS-A9 (8,7 daa).
- Det tillates inntil 28 boenheter i område KS-A10 (12,8 daa).

- Det tillates inntil 10 boenheter i område KS-B3a (4,3 daa).

- Det tillates inntil 20 boenheter i område KS-C8 (8,1 daa).
- Det tillates inntil 22 boenheter i område KS-C10 (8,2 daa).
- Det tillates inntil 16 boenheter i område KS-C12 (5,1 daa). *(Endret 28.4.2014.)*
- Det tillates inntil 40 boenheter i område KS-C13 (16,0 daa).
- Det tillates inntil 15 boenheter i område KS-C14 (5,4 daa).
- Det tillates inntil 17 boenheter i område KS-C15 (7,4 daa).
- Det tillates inntil 20 boenheter i område KS-C18 (4,2 daa).

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

b) Grad av utnytting

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

c) Byggehøyder

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

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

d) Utforming av bebyggelse og anlegg, steingjerder og rydningsrøyser

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

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

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

e) Terrasser / balkonger

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

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

f) Oppfylling

Terrenget i del av område KS-C12 kan fylles opp. Generell fyllingshøyde er opp til kote 233,0.

Fyllingshøyde skal tilpasses mot omkringliggende veger slik at nytt terreng får helning på maks. 1:5 fram til formålsgrensene. Plan for oppfylling skal godkjennes av kommunen. Planen skal vise eksisterende og framtidige høydekoter (0,5 m eller tettere) samt framtidig avrenning/drenering. Mulighet for å opprettholde eksisterende åpent vannsig / bekkedrag skal vurderes.

g) Uteoppholdsareal.
Uteoppholdsareal skal være minst 150 kvm MUA per boenhet, jfr. kommunal vedtekt. I arealgrunnlaget skal også medregnes ideell andel av regulerte felles grøntarealer som det enkelte delfelt har bruksrett til iht.§ 9.3.
Minst 3/4 av minste uteoppholdsareal (MUA) i forhold til kommunal vedtekt skal være på bakken. Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommunal vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Delfelt KS-A6 *(Lagt til 21.2.2011.)*
Delfelt KS-A6 kan alternativt bygges ut helt eller delvis med frittliggende småhusbebyggelse. I den utstrekning delfeltet bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse, så skal bestemmelsene for dette i § 5.1 følges. I dette delfeltet skal alle boligene oppføres med livsløpsstandard. I delfeltet skal det anlegges sandleikeplass for de minste i samsvar med kommunal vedtekt.

j) Delfelt KS-C13 *(Lagt til 24.02.2020.)*
Delfelt KS-C13 kan alternativt delvis bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, med oppføring av opptil 13 boenheter som frittliggende småhusbebyggelse (BFS) og opptil to seksmannsboliger (tolv boenheter) som blokkbebyggelse (BBB). I den utstrekning delfeltet delvis bygges ut med frittliggende småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, så skal disse følge bestemmelsene for dette i § 5.1 og § 5.3. Med skrått terreng og underetasje kan bebyggelse innenfor delfelt KS-C13 ha en gesimshøyde på inntil 7,5 m og mønehøyde på inntil 10,0 m, begge deler i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

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

Innenfor B-B1-1 tillates også frittliggende småhusbebyggelse. *(Vedtatt 28.09.2020)*

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

b) Grad av utnytting

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

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

c) Byggehøyder

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

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

Eventuell konsentrert småhusbebyggelse følger høydebestemmelsene i § 5.2 c.

d) Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelse kan ha lengder på inntil 36 m. Mellom de ulike bygningene skal det være åpninger med en minste bredde på 8 meter.

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

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

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

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

e) Uteoppholdsareal

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

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

f) Parkering

Det skal avsettes minst 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet for omsorgsboligene i område B-A4. Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommunal vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

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

a) Arealbruk

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

b) Grad av utnytting

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

c) Byggehøyder

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

d) Parkering

Det skal avsettes minst 5 biloppstillingsplasser per avdeling. Forøvrig gjelder bestemmelsene i kommunal

vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

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

b) Vegbredde
Gater og veger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet i henhold til kommunal norm.

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

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

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

f) Veg V6
Inntil veg V6 opparbeides som kommunal veg med snuplass, kan traséen brukes til felles avkjørsel for område KS-C14 og som atkomst for allmennheten til friluftsområdene østenfor.

§ 6.2 Annen veggrunn

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

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

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

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

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

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

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

§ 6.4 Parkeringsplass

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

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

a) Arealbruk
Friområdene F1 (8,9 daa), F2 (33,6 daa), F3 (6,6 daa), F4 (10,0 daa), F6 (1,0 daa), F7 (0,7 daa), F8 (0,6 daa) og F9 (1,2 daa) skal kunne brukes til lek og rekreasjon.
Byggverk og anlegg kan kun tillates der det er nødvendig for bruk av området til friområde, med mindre

annet framgår av disse bestemmelsene.

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

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

b) Aktivitetspark for barn/strøkslekeplass

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

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

c) Trasé for vann- og avløpsledninger

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

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

d) Salamanderdam

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

§ 8 SPESIALOMRÅDER

§ 8.1 Frisiktsone ved veg

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

§ 8.2 Bevaring av landskap og vegetasjon (kulturlandskap)

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

a) Hva som skal bevares

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

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

b) Krysningspunkter mellom fegater og offentlig trafikkanlegg

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

Der atkomstvegen i vest (V3) krysser fegata skal dette skje mest mulig i plan med eksisterende høydenivå for fegata. Krysningspunktet skal markeres/tydeliggjøres, for eksempel ved at vegbanen heves og/eller

steinlegges mellom steingjerdene og innsnevres til ett kjørefelt. Steingjerdene skal istandsettes der de må brytes slik at endeflatene er stabile.

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

c) Skjøtsel av vegetasjon, markdekke, steingjerder mm

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

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

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

d) Tunet på Stertebakke med eldre bolighus

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

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

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

e) Saksbehandling

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

§ 9 FELLESOMRÅDER.

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

a) Bruk av områdene

Felles avkjørsel / atkomst FA1 skal være felles for delfelt FS-A1 og FS-A2.
Felles avkjørsel / atkomst FA2 skal være felles for delfelt FS-A3, B-A4 og B-A5.
Felles avkjørsel / atkomst FA3 skal være felles for delfelt FS-C1, FS-C6, FS-C7og KS-C18.

b) Vegbredde

Veger skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

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

a) Nærlekeplasser

Arealer avsatt til felles lekeareal for barn skal opparbeides som nærlekeplasser iht. de krav som er gitt i kommunal vedtekt.

b) Bruk av områdene

Område FL1 (2,1 daa) skal være felles for delfelt FS-B2a/b, FS-C1, B-B1, KS-B3a, FS-B3b og KS-C18.
Område FL2 (2,3 daa) skal være felles for delfelt FS-C2, FS-C3, FS-B4, FS-C6, FS-C7 og KS-C8.
Område FL3 (1,4 daa) skal være felles for delfelt FS-B3c, FS-B5 og KS-C10.
Område FL4a/b (0,4+2,2 daa) skal være felles for delfelt FS-C4, FS-C5, FS-C9, KS-C12 og KS-C15.
Område FL5 (1,1 daa) skal være felles for delfelt KS-A7, KS-A8, KS-A9 og KS-A10.
Område FL6 (0,9 daa) skal være felles for delfelt FS-A1, FS-A2, FS-A3, B-A4, B-A5 og KS-A6.
Område FL7 (2,3 daa) skal være felles for delfelt KS-C13 og KS-C14.
Område FL8 (0,7 daa) skal være felles for delfelt FS-C1 og KS-C18.

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

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

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

a) Bruk av områdene
Område FG-A2a/b (0,4+0,2 daa) skal være felles for delfelt FS-A1 og FS-A2.
Område FG-A4 (0,3 daa) skal være felles for delfelt B-A4.
Område FG-A5 (0,4 daa) skal være felles for delfelt B-A5.
Område FG-A6 (0,5 daa) skal være felles for delfelt KS-A6.
Område FG-A8 (0,5 daa) skal være felles for delfelt KS-A8.
Område FG-A9a/b (0,4+0,3 daa) skal være felles for delfelt KS-A9.
Område FG-A10 (0,7 daa) skal være felles for delfelt KS-A10.
Område FG-B3c (1,1 daa) skal være felles for delfelt FS-B3c.
Område FG-B4a/b (0,5+0,6 daa) skal være felles for delfelt FS-B4.
Område FG-B5a/b (0,5+0,4 daa) skal være felles for delfelt FS-B5.
Område FG-C10 (1,1 daa) skal være felles for delfelt KS-C10.
Område FG-C12 (0,4 daa) skal være felles for delfelt KS-C12.
Område FG-C18 (0,6 daa) skal være felles for delfelt KS-C18.
Område FG-O/A (0,8 daa) skal være felles for delfelt O/A.

b) Bevaring av vegetasjon og terreng
I områdene skal eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.

c) Saksbehandling
Sammen med søknad om tiltak i tilliggende byggeområde skal det innsendes skjøtselsplan for det aktuelle felles grøntarealet som skal godkjennes av kommunen før eventuelle tynnings- eller beplantningstiltak i området kan igangsettes, jfr. § 8.2 om bevaring.

§ 10 KOMBINERTE FORMÅL

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

§ 11 BEBYGGELSE OG ANLEGG *(PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11)*

§ 11.1 Frittliggende småhusbebyggelse (FS-B3c, FS-B4 og FS-B5)
For disse områdene gjelder bestemmelsene i § 5.1.
Nedenstående bestemmelser gjelder i tillegg til bestemmelsene i § 5.1.

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

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

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

§ 11.2 Energianlegg (T)
I område T er det tillatt å oppføre en mindre transformatorkiosk for leveranse av strøm i boligområdet.

§ 11.3 Renovasjonsanlegg (R1 – R3)
Disse områdene skal opparbeides med felles postkassestativ og innsamlingsbeholdere for renovasjon. Beholdere skal stå innelukket eller i halvtekker.

Område R1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.
Område R2 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.
Område R3 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B4.

§ 11.4 Lekeplass (S1 - S4)
Disse områdene skal opparbeides og vedlikeholdes som felles private sandlekeplasser iht. krav som er gitt i kommunal vedtekt til PBL85 § 69 nr. 3.

Område S1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.
Område S2 skal være felles for tomtene 5 – 13 i delfelt FS-B4.

Område S3 skal være felles for tomtene 14 – 20 i delfelt FS-B4.
Område S4 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B5.

§ 12 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR *(PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11 samt FS-B3b og B-B1a, lagt til ...)*

§ 12.1 Kjøreveg (Vf1 – Vf5)

Disse områdene skal opparbeides til felles private atkomstveger.

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

§ 12.2 Parkeringsplass (P1 - P9)

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

Område P1 skal være felles for tomtene i delfelt FS-B3c.
Område P2 skal være felles for tomtene 5 – 8 og 12 - 13 i delfelt FS-B4.
Område P3 skal være felles for tomtene 9 – 13 i delfelt FS-B4.
Område P4 skal være felles for tomtene 14 – 16 i delfelt FS-B4.
Område P5 skal være felles for tomtene 17 – 20 i delfelt FS-B4.
Område P6 skal være felles for tomtene 21 – 23 i delfelt FS-B5.
Område P7 skal være felles for tomtene 24 – 26 i delfelt FS-B5.
Område P8 skal være felles for tomtene 27 – 30 i delfelt FS-B5.
Område P9 skal være felles for tomtene 31 – 33 i delfelt FS-B5.

§ 13 GRØNNSTRUKTUR *(PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11)*

§ 13.1 Turveg (T1 - T10)

Disse områdene skal opparbeides med felles private turveger.

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

§ 14 HENSYNSSONER *(PBL08, gjelder i tilknytning til delfeltene FS-B3c, FS-B4 og FS-B5, lagt til 18.5.11)*

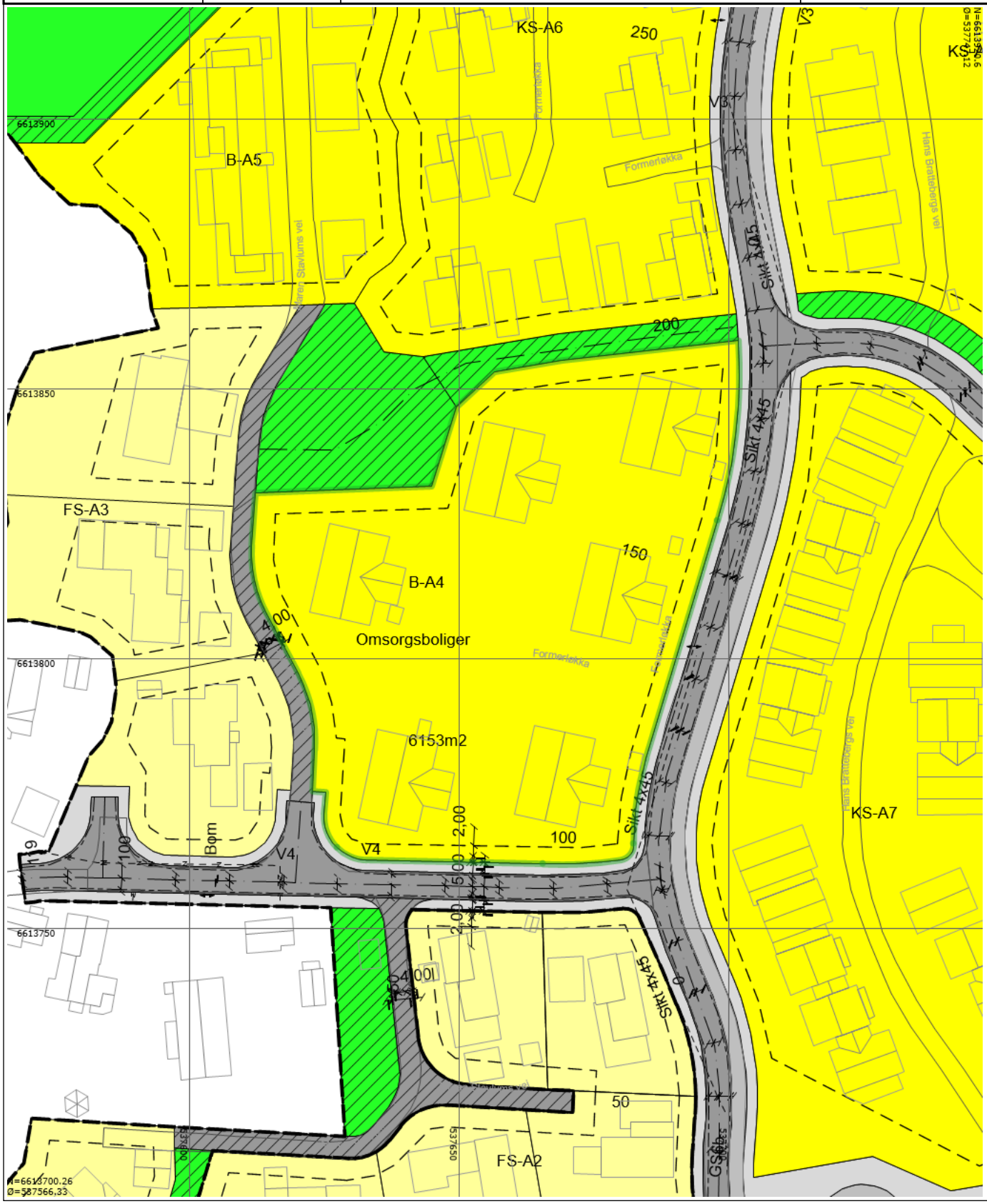
§ 14.1 Sikringssone – frisikt

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

§ 14.2 Sone med særlige hensyn - Bevaring av kulturmiljø (H_570-1 - H_570-4)

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

Kongsberg kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 8560	Bnr: 262	Fnr: 0	Snr: 7
	Adresse:	Formerløkka 21C 3610 KONGSBERG			
	Annen info:	Gamlegrendåsen nord			



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- RpGrense
- Vegstengning/fysisk kjøresperre
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- Felles leikeareal
- Felles grøntareal
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_

TEKNISKE TJENESTER

Saksbehandler:
Margrete Vaskinn
Telefon dir: 32866425

Dato:
21.02.2018
Deres dato:

Vår referanse:
15/3749-28
Deres referanse:

Arkivkode:
MAT 8560/262

KONGSBERG
KOMMUNE

sigvartsen DESIGN as
Nordtvetveien 21

0953 OSLO

Nybygg, 6 4-mannsboliger i Formerløkka 17 - 21 (felt BA4 - del A)
Ferdigattest

Eiendom: gnr. 8560 bnr. 262
Adresse: Formerløkka 17 A - D, 19 A - D og 21 A - D
Tiltaket: Nybygg, 12 boenheter, 3 stykk 4-mannsboliger
Tiltakshaver: Kongsberg utleie AS

Dere får ferdigattest etter søknad mottatt 24.11.2016, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

I ferdigattesten dere fikk 08.12.2016 (journalnummer 15/3749-25) står det feil gårdsnummer. Det står gårdsnummer/bruksnummer (gnr./bnr.) 8562/262, men det riktige gnr./bnr. er 8560/262. I ferdigattest vi har skrevet ut, er det oppgitt feil adresse. Riktige adresser er Formerløkka. Vi skriver derfor ut en ny ferdigattest.

Ferdigattesten er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn fra ansvarlige foretak.

Bygningen eller deler av den kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt.

For ytterligere opplysninger og veiledning er vi tilgjengelige på vårt servicetorg, tlf. 408 23 700. Se også vår nettside www.kongsberg.kommune.no for åpningstider og ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen

Margrete Vaskinn
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i Kongsberg kommune, og sendes uten underskrift.

Kopi:
Kongsberg utleie AS, Karussestubben 10, 3616 KONGSBERG
Areal+ AS, Tromsnesvegen 31, 2634 FÅVANG
Buskerud VVS AS, Karussestubben 10, 3616 KONGSBERG

RH-Entreprenør AS, 3623 LAMPELAND
Byggtakst ØST, Skiferv. 4, 2322 RIDABU

Kopi internt:

Kart- og geodataseksjonen v/	Hanne Eldevik
	Hanne Svalbjørg
Brann- og redningstjenesten v/	Bjørn Nakjem
VAR-seksjonen v/	Mari-Ann Bakkelund

KONGSBERG
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanbestemmelser 2022– 2030

Vedtatt i kommunestyret 22. juni 2022



Dokumentrevisjoner

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

OBJ

Innhold

1. Generelle bestemmelser – hjemmel i § pbl. 11-9 4

§ 1.1 Plankrav 4

§ 1.2. Utbyggingsavtaler 4

§ 1.3. Variert boligsammensetning 4

§ 1.4. Vann og avløp 4

§ 1.5. Energi og klima 5

§ 1.6. Skred og flom 5

§ 1.7. Overvann 6

§ 1.8. Støy 6

§ 1.9. Skilt 7

§ 1.10. Gjerde og hekk 8

§ 1.11. Landskap, vegetasjon og tilpasning til terreng 8

§ 1.12. Blågrønn andel 9

§ 1.13. Jordvern 10

§ 1.14. Økosamfunn 10

§ 1.15. Tilgjengelighet 11

§ 1.16. Estetikk 11

§ 1.17. Kulturminner og kulturmiljø 12

§ 1.18. Løkkelandskap og steingjerder 13

§ 1.19. Kabler og ledninger 14

§ 1.20. Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg 14

§ 1.21. Mobilitet 15

§ 1.22. Parkering 15

§ 1.23. Utforming av avkjørsler 19

§ 1.24. Byggegrenser 19

§ 1.25 Sikkerhet ved brann 21

2. Bebyggelse og anlegg – hjemmel § pbl. 11-10 21

§ 2.1 Boligbebyggelse 21

§ 2.2. Fritidsbebyggelse 24

§ 2.3. Næringsbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, fritids- og turistformål, infrastrukturanlegg, grav- og urnelunder, idrettsanlegg og kombinerte formål 26

§ 2.4 Råstoffutvinning 31

3. Grønnstruktur – hjemmel i pbl. § 11-10 31

§ 3.1. Generelle bestemmelser til grønnstrukture 31

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

Forord til bestemmelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.1 Plankrav

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

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

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

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

   d) Anlegg av vei under 150 meter.

§ 1.2. Utbyggingsavtaler

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

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

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

§ 1.3. Variert boligsammensetning

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

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

§ 1.4. Vann og avløp

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

§ 1.5. Energi og klima

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.6. Skred og flom

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

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

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

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

§ 1.7. Overvann

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

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

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

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

§ 1.8. Støy

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

   a) ved etablering av ny støyende virksomhet.

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

   c) ved bygge- og anleggsvirksomhet.

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

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

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

§ 1.9. Skilt

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

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

   a) sammenhengende markering og reklamebånd.

   b) blinkende, skiftende eller bevegelig reklame.

   c) lyskasser.

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

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

   f) som ikke tilfredsstiller kravene til trafikksikkerhet.

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

b. Med tilpasning menes:

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

c. Med god kvalitet menes:

- Bruk av gode materialer med lang holdbarhet og som kan vedlikeholdes.

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

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

§ 1.10. Gjerde og hekk

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

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

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

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

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

§ 1.11. Landskap, vegetasjon og tilpasning til terreng

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

§ 1.12. Blågrønn andel

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

2) Utbyggingsprosjekter med samlet takflate på over 500 kvm med flate tak eller skrått tak med takvinkel mindre enn 20 grader, skal ha minst halvparten av takflaten som grønne tak.
3) Ved utbygging eller regulering, skal allmennhetens tilgang til frilufts- og vannområder og sammenhengende grønnstruktur til skogområdene, ivaretas.

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.13. Jordvern

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

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

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

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

§ 1.14. Økosamfunn

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

Retningslinje:

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

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

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

§ 1.15. Tilgjengelighet

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

§ 1.16. Estetikk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.17. Kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.18. Løkkelandskap og steingjerder

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.19. Kabler og ledninger

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

§ 1.20. Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.21. Mobilitet

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.22. Parkering

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

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

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

§ 1.22.1 Kvalitetskrav til parkeringsplass for bil:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.22.2 Krav til antall parkeringsplasser for bil:

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

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

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

§ 1.22.3 Frikjøpsordning for parkering av bil:

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

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

1) Parkeringsplassene skal ligge så nær inngangen som mulig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.22.6. Krav til parkering for andre arealformål

For andre arealformål fastsettes kravene til parkering ved skjønn.

Retningslinje:

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

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

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

Parkering for andre kjøretøy:

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

§ 1.23. Utforming av avkjørsler

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

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

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

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

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

   e) Forretninger, tjenesteyting og næringsvirksomhet utenfor sone A.

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

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

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

§ 1.24. Byggegrenser

§ 1.24.1 Byggegrense mot vann og vassdrag

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

   a) nærmere enn 100 meter langs Lågen.

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

2) Unntak fra byggegrensene i punkt 1:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.24.2. Byggegrense mot veg og naboeiendom

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

a) Damåsen til Gamlegrendåsen tunnel: 100 m

b) Tislegård til Sellikdalen: 50 m

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

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

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

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

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

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

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

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

a) I sone A er byggegrensen 15 m.

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

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

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

§ 1.24.3 Byggegrenser for støttemurer og terrenginngrep

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

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

§ 1.25 Sikkerhet ved brann

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

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

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

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

§ 2.1 Boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

   b) tilrettelagt for kollektivtrafikk med tilgjengelige bussholdeplasser.

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

§ 2.1.2 Boligbebyggelse:

I områder avsatt til boligbebyggelse skal følgende gjelde:

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

§ 2.1.2 Tillatt utnyttelse:

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

§ 2.1.3. Byggehøyde og krav om underetasje:

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

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

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

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

5) Bebyggelsens høyde mot gater og plasser skal varieres.

§ 2.1.4 Tillatt bruk for mindre virksomheter:

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

§ 2.1.5. Minste uteoppholdsareal (MUA):

1) Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) per boenhet:

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

2) Kvalitetskrav til uteoppholdsareal (MUA):

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

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

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

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

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

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

g) Arealene skal opparbeides med god og varig kvalitet.

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

§ 2.1.6. Krav til lekeplasser:

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

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

2) De ulike lekeplasstypene kan kombineres eller deles opp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

§ 2.2. Fritidsbebyggelse

§ 2.2.1 Rekkefølgekrav ved regulering av fritidsbebyggelse:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

§ 2.2.2. Plassering og utforming av fritidsbebyggelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2.3.1 Næringsbebyggelse:

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

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

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

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

5) **Trollerudmoen vegserviceanlegg og dagligvareforretning:**

a) Arealbruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   a) **Kombinerte formål som inngår i sentrumsplan 380R**
   Sentrumsplanen regulerer arealbruken for områder avsatt til kombinerte formål.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) I områder avsatt til næringsbebyggelse skal følgende gjelde:

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

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

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

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

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

3) Områder avsatt til fritids- og turistformål:
Områder ved Blefjell, Omholtfjell, Raje, Funkelia, Saggrenda nord, Stormoen i Jondalen og Øya i Hvittingfoss.

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

§ 2.3.7.2 Lokalisering av forretninger og offentlig/privat tjenesteyting:

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

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

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

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

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

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

f) Handel med volumvarer skal lokaliseres til sone A.

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

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

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

Retningslinje:

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

Dagligvareforretninger kan lokaliseres i lokalmiljøene etter behov.

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

§ 2.4 Råstoffutvinning

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

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

§ 3.1. Generelle bestemmelser til grønnstrukturer

1) Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller i byggesaker, skal eksisterende ferdselsårer, friluftsområder og annen grønnstruktur ivaretas.

2) Det er tillatt å tilrettelegge ferdselsårer for å gjøre grønnstruktur tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse.

3) Mindre anlegg for vann-, avløp eller kraftforsyning kan etableres i områdene dersom de ikke kommer i konflikt med formålet og gjennomføres med minst mulig inngrep, jf. § 1-1.

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

5) I byggeområder nær grønnstruktur, tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til friluftsområdet, eller som vesentlig reduserer verdien av det tilliggende friluftsområdet.

6) I parken ved Bergverksmuseet (**Kvarten**) kan det tillates scener, installasjoner for museum og andre kulturinstallasjoner for allmennheten.

7) Det kan tillates å etablere parkeringsplasser for allmennheten i tilknytning til formålet. Parkeringsplasser skal oppfylle kvalitetskrav i § 1.23.1.

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

9) Ved tiltak i grønnstruktur skal det undersøkes og om nødvendig gjøres tiltak for å forhindre uønskede, fremmede arter.

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

Retningslinje:

a. Det bør lages skjøtselsplaner for alle større grønnstrukturarealer.

b. Det bør nyttes stedegen vegetasjon i de naturlige områdene. Naturmangfold skal ivaretas, og det bør legges stor vekt på å sikre grunnlag for naturmangfoldet.

c. Kanter, fyllinger og høydeforskjeller langs veger som krysser over grønnstruktur med stier og løyper som er mye brukt, bør tilpasses slik at en enkelt kan krysse vegen. Helning på sti/løype i krysningspunktet bør ikke være mer enn 1:20. For hovedstier og skiløyper, bør det vurderes undergang/gangbru.

d. Gapahuk og liknende mindre tiltak, bør normalt oppføres i treverk, være maksimalt 15 kvm og ha én fasade åpen.

e. I areal avsatt til blågrønn struktur, er formålet å bevare kantvegetasjon langs vann og vassdrag.

4. Forsvaret – hjemmel i pbl. § 11-10

§ 4.1. Generelle bestemmelser til områder avsatt til forsvaret

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

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

§ 5.1. Generelle bestemmelser til alle LNFR-områdene

Følgende tiltak kan tillates i LNFR-områder:

1) Mindre tiltak som bidrar til allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv (f.eks. gapahuker, fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.). Tiltakene bør utformes med universell tilgjengelighet.

2) Etablering og drift av nødvendige infrastrukturanlegg for vei, strøm, tele-/fiber, vannforsyning og avløp.

3) Tiltak for å forbedre eller justere biotoper (f.eks. fiskefremmende tiltak, anleggelse av kunstige øyer i våtmark m.m.).

4) Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (f.eks. restaurering av gammel beitemark, etablering av gårdsdammer m.m.).

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

6) Tiltak for å redusere erosjonsfare (f.eks. elveforbygninger, plastring av grøfteutløp,

etablering av vegetasjon.)

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eller

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:

a. Med samme gruppe menes: Boliger som ligger med innbyrdes avstand inntil 100 m målt i luftlinje. Flere enn 10 boenheter i samme gruppe forutsetter vedtatt reguleringsplan.

b. Som tun regnes arealet med gårdens driftssenter avgrenset av innmark og/ eller utmark.

c. Ved jordlovsbehandling skal det for tiltak tilknyttet næring, legges ved søknaden en prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige virkningen av tiltaket, realismen i prosjektet, konsekvensene av tiltaket og en økonomisk kalkyle.

d. Vedlagt i søknaden skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket ikke er i strid med:
   - Kulturminner/kulturmiljøer
   - Nøkkelbiotop/rødlisteart
   - Samfunnssikkerhet; flomfare og rasutsatte områder
   - Dyrket mark

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

e. For øvrig gjelder retningslinjene om forvaltning av kulturlandskapet

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

§ 6.1. Friluftsområde i vassdrag

1) Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

2) Det er tillatt med mindre tiltak som omtalt i punkt 2 i § 1.25.1 Byggegrense mot vann og vassdrag.

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

§ 7.1. Hensynssoner støy – rød sone (H210)

1) Hensynssonene omfatter områder hvor det er identifisert rød støysone. Det skal ikke etableres nye støyfølsomme bruksformål i disse områdene. Sone A i Kongsberg sentrum er unntatt fra bestemmelsen.

2) For disse områdene gjelder § 1.8 om støy.

§ 7.2. Hensynssoner støy – gul sone (H220)

1) Hensynssonene omfatter områder hvor det er identifisert gul støysone.
Dette er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med etablering av nye støyfølsomme bruksformål.

2) For disse områdene gjelder § 1.8 om støy.

§ 7.3. Hensynssoner flomfare

1) Hensynssonene gjelder aktsomhetsområder for flomfare. Disse er teoretisk beregnet av NVE.

2) For disse hensynssonene gjelder § 1.6 om flomfare.

§ 7.4. Hensynssoner for kvikkleireområder (H390)

1) Hensynssonene gjelder områder hvor det er identifisert fare pga kvikkleire, både utløsningsområder og utløpsområder. Under marin grense kan det også være andre områder med slike problemer.

2) Ved tiltak i områdene som kan påvirke områdestabiliteten skal det gjøres geotekniske undersøkelser. § 1.6 gjelder for tiltak i områdene.

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

1) Hensynssonene gjelder aktsomhetsområder i bratt terreng for jord- og flomskred, steinsprang og snøskred, både utløsningsområder og utløpsområder. Disse er teoretisk beregnet av NVE.

2) Før det gis tillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor disse hensynssonene, skal farene være utredet av faglig kompetanse og utredningene fulgt opp med hensyn til plassering, utforming og eventuelle avbøtende tiltak. Tilsvarende ved utarbeidelse av reguleringsplan. Tiltak skal planlegges og gjennomføres i samsvar med veileder fra NVE.

§ 7.6. Hensynssoner for krav vedrørende infrastruktur (H410)

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

§ 7.7. Hensynssoner høyspenningsanlegg (H370)

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

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

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

§ 7.9. Hensynssoner for friluftsliv (H530)

Retningslinje:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.13. Hensynssoner nedslagsfelt drikkevann (H110)

1) Hensynssonene omfatter større områder med restriksjoner for å ivareta kvaliteten på drikkevannskilder. Det er ikke tillatt med tiltak som vil redusere kvaliteten på drikkevannet.

2) For hver drikkevannskilde gjelder egne restriksjoner fastsatt i henhold til drikkevannsforskriften og/eller i reguleringsplan.

§ 7.14. Hensynssoner bevaring naturmiljø (H560)

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

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

§ 8.1. Planens virkeområde

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

§ 8.2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner vedtatt før arealdelen

§ 8.2.1. Arealformål:

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

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

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

§ 8.2.2. Bestemmelser:

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

Unntak:

- **Grad av utnytting**: Dersom den eldre reguleringsplanen tillater høyere grad av utnytting enn arealdelen, gjelder den eldre reguleringsplanen foran arealdelen. Utnyttelsesgraden må da angis som i byggteknisk forskrift (TEK17) § 5-1.

- **Byggehøyde**: Dersom den eldre reguleringsplanen tillater høyere byggehøyde enn arealdelen, gjelder den eldre reguleringsplanen foran arealdelen. Byggehøyden må da angis som i byggteknisk forskrift (TEK17) § 6-2.

- **Sentrumsplanen:** Bestemmelsene i sentrumsplan 380R gjelder foran arealdelen ved motstrid, med unntak av bestemmelser om parkering. Kartet med inntegning av nye handlegater i arealdelens planbeskrivelse, gjelder foran sentrumsplanens inntegning av handlegater.

- **E134**: Reguleringsplanene 522R E134 Saggrenda - Meheia og 372R E134 Damåsen-Saggrenda med senere endringer gjelder, ved motstrid, foran arealdelen.

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

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

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

9. Dokumentasjon

§ 9.1. Krav om utomhusplan

1) Utomhusplan skal inngå som vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Utomhusplan skal utarbeides av kvalifisert foretak.

2) Ved søknad om mindre tiltak og ved søknad om fritidsbebyggelse, kan det utarbeides en forenklet utomhusplan. Utomhusplanen skal minimum inneholde opplysninger om punkt 1-5 (se retningslinjen).

§ 9.2. Unntak fra krav om dokumentasjon

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

Retningslinje:
Innhold:

a. Utomhusplanen har målestokk 1:200 ev. 1:500 avhengig av detaljnivå og områdets størrelse.

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

10. Begrepsforklaringer

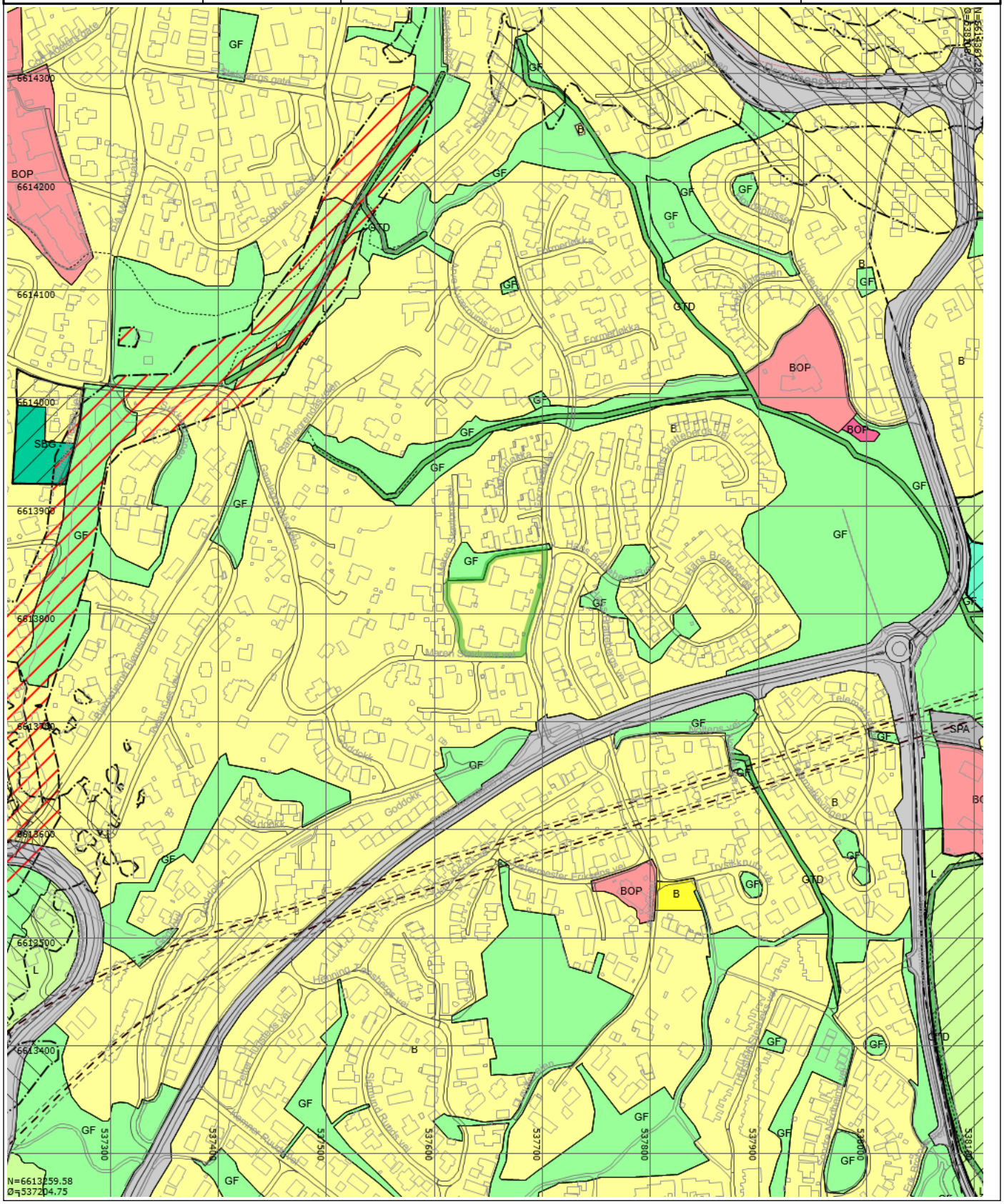
Begrep:	**Beskrivelse:**
Hovedvei	Europavei og fylkesvei/riksvei
Samlevei	Samleveier er kommunale veier som har en blandet funksjon, dels som hovedvei eller med tilknytning til hovedvei.
Atkomstvei	Atkomstveier er boligveier, i boligfelt, fra en eller flere husstander til samleveien.
Sone A:	Område for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

Kongsberg kommune

Kommuneplan

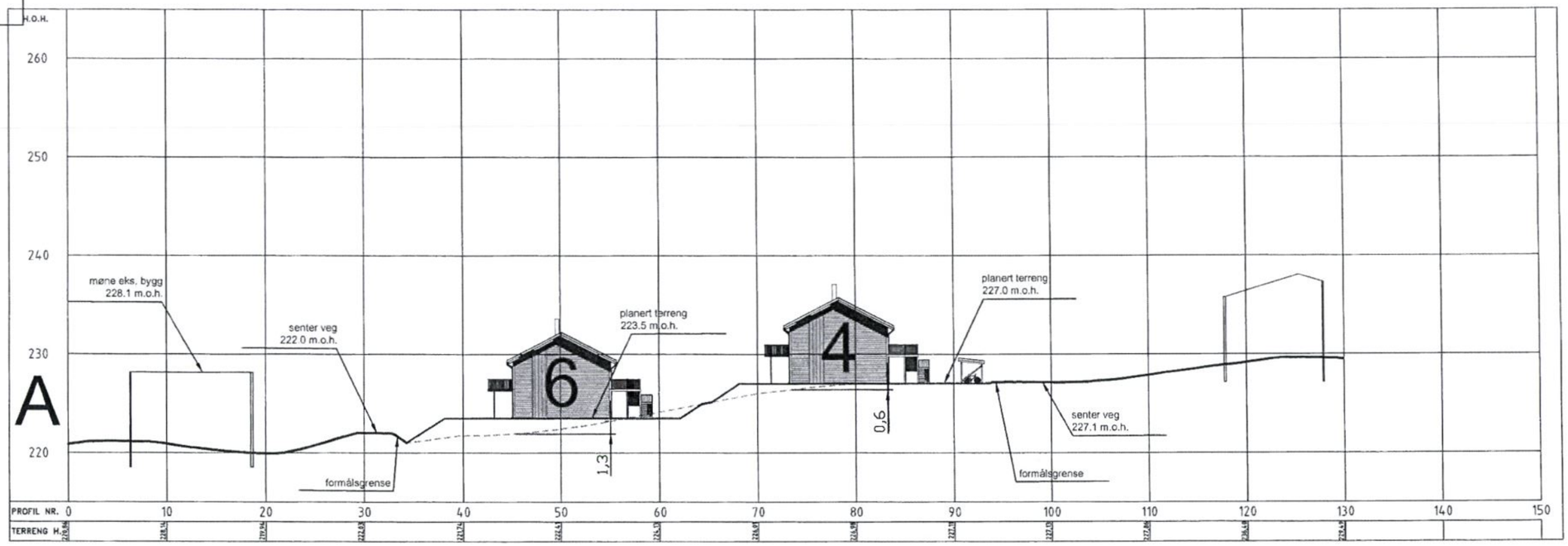
Eiendom:	Gnr: 8560	Bnr: 262	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Formerløkka 21C 3610 KONGSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030			

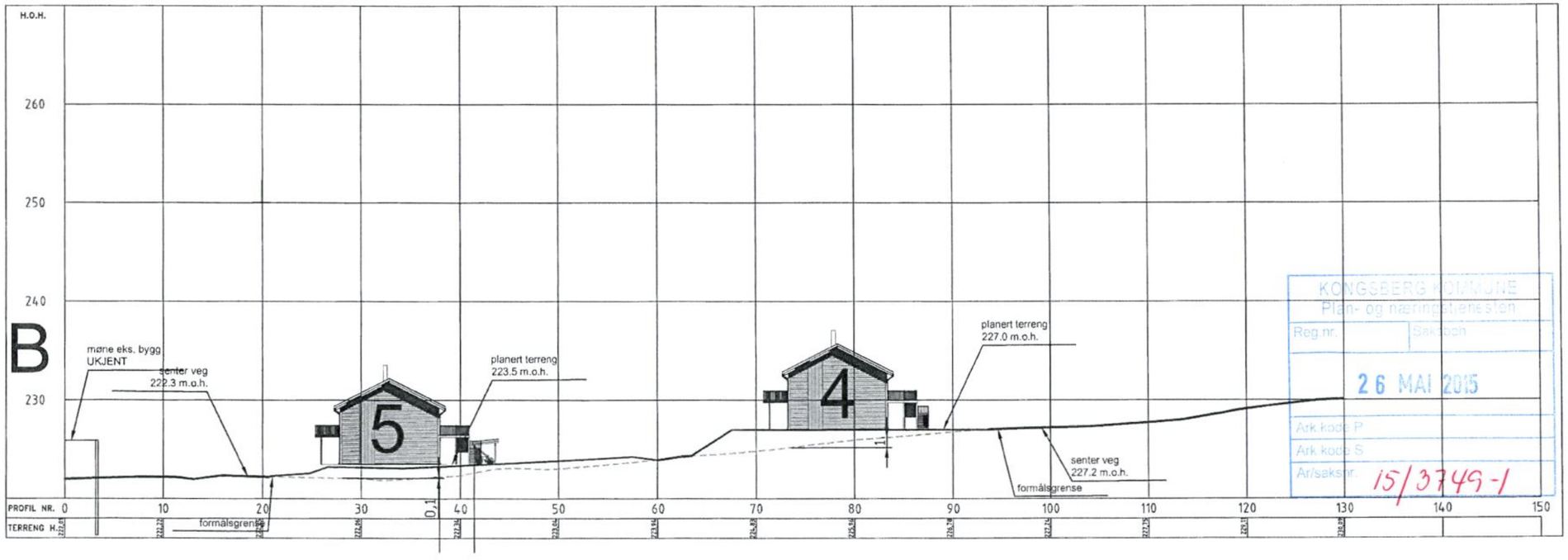
Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- TakoverbyggKant
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Veg
- Innsjø
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for angitt hensynsoner
- Hensyn friluftsliv
- Rød sone iht T-1442
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Kommunalveg gatenavn_
- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Tunell
- KULTURMINNELINJE
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Parkering - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Fremtidig
- Europaveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Traktorveg
- Bru
- KpBestemmelseGrense
- Fjernveg -Tunnel - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Turdrag - Fremtidig
- Fylkesveg gatenavn_





KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
Reg.nr. Saksbeh
26 MAI 2015
Ark.kode P
Ark.kode S
Ar/saksnr. 15/3749-1

Vertikalmål = mål terrengfall husets bredde

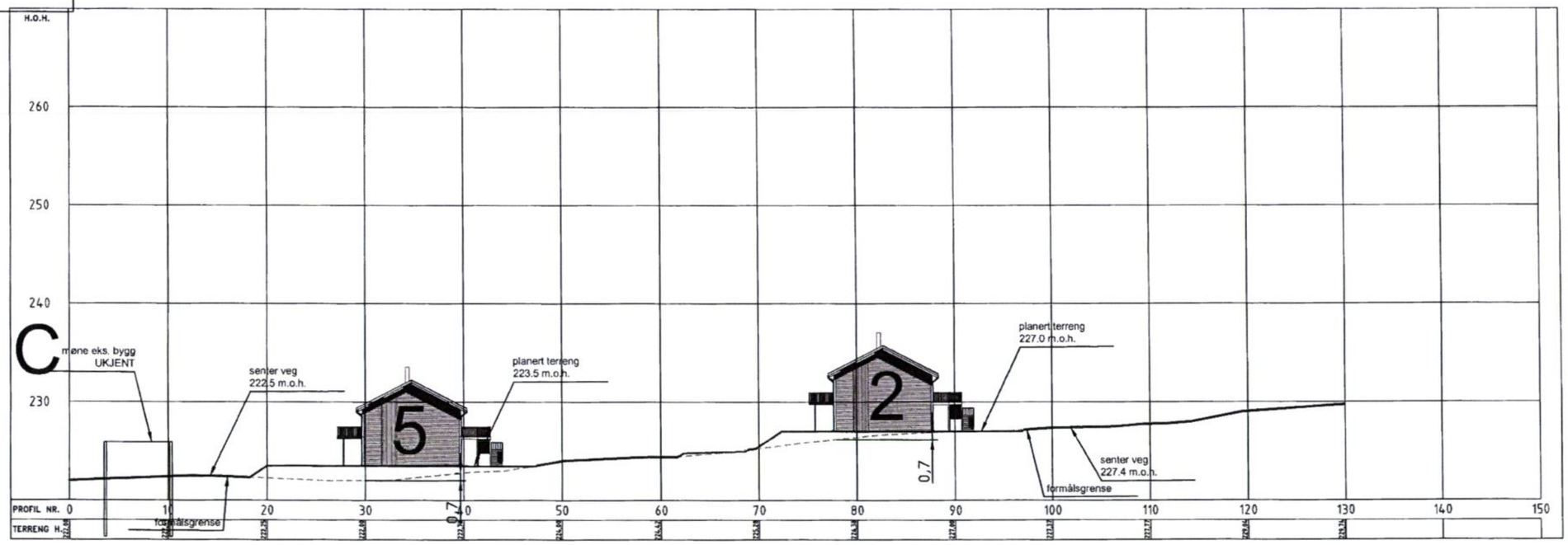
0 10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m 80m

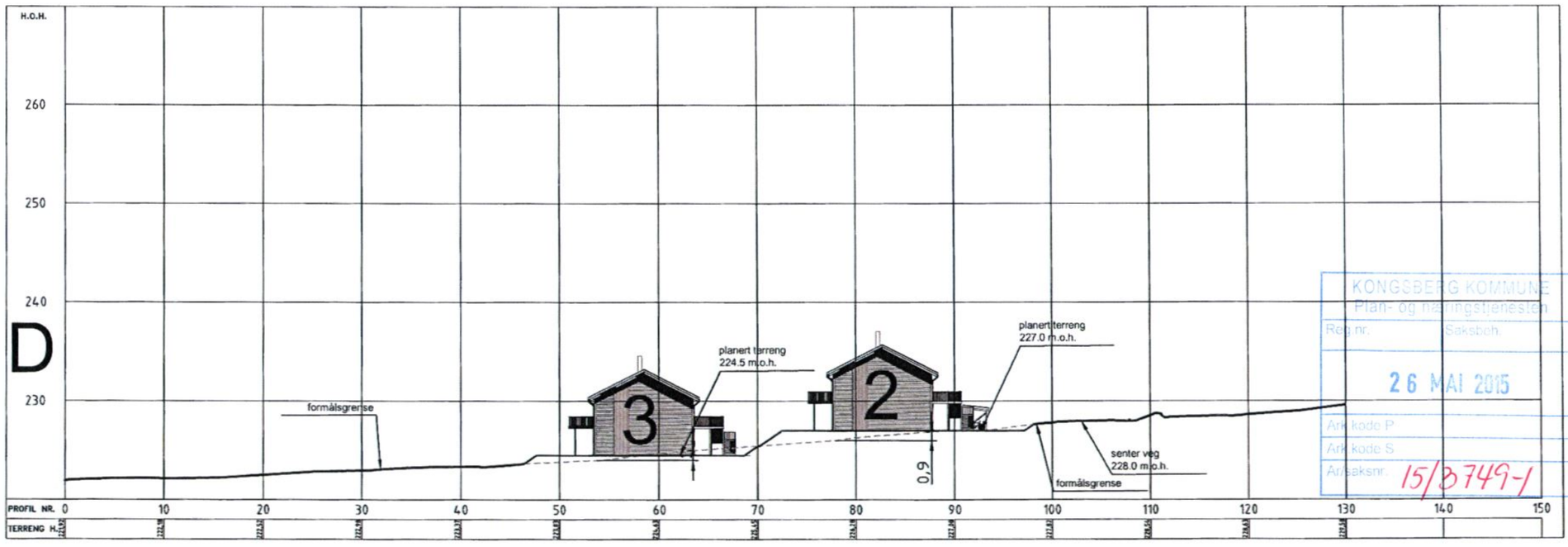
Kongsberg Utleie as
Gamlegrendåsen nord, byggeområde B-A4

Terrengprofil A og B
Plassering bygg og terrenginngrep

AREAL+
Tromsnesvegen 31, 2634 FÅVANG.
Tlf: 61245770, Fax: 61245771
E-Post: post@arealpluss.no

Tegnet av: EL	Saksbehandler: EL
Sidemannskontr.: TIW	Prosjektansvarlig: EL
Dato: 22.05.15	Målestokk: 1: 500
Prosj.nr.: 34083	
Tegn.nr.: O201	Rev.: -





KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
Reg.nr. Saksbeh.
26 MAI 2015
Ark.kode P
Ark.kode S
Arkivsaksnr. 15/3749-1

Vertikalmål = mål terrengfall husets bredde

0 10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m 80m

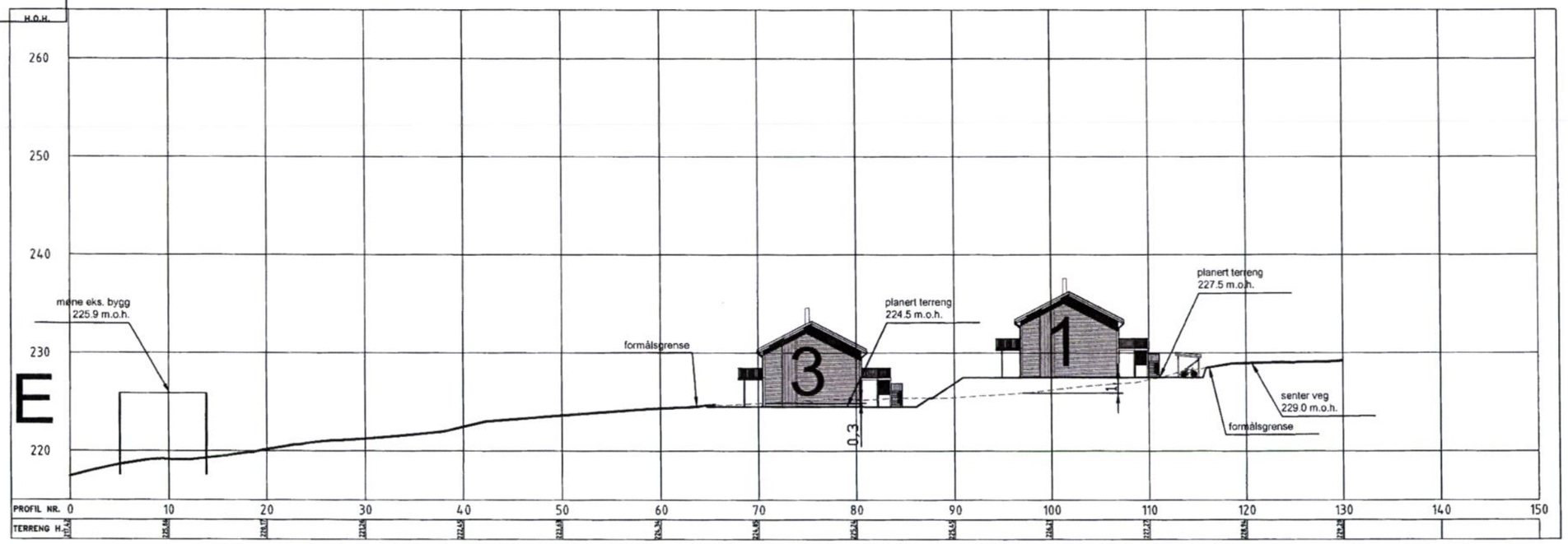
Kongsberg Utleie as

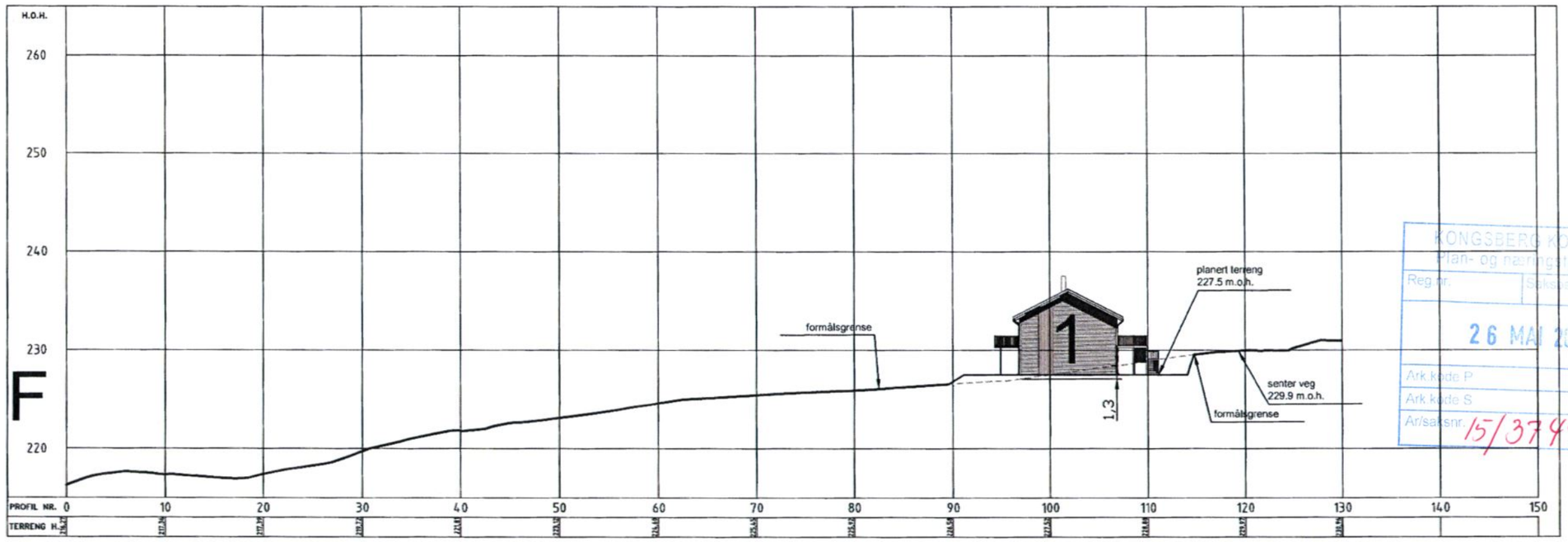
Gamlegrendåsen nord, byggeområde B-A4

Terrengprofil C og D
Plassering bygg og terrenginngrep

AREAL+
Tromsnesvegen 31, 2634 FÅVANG.
Tlf: 61245770, Fax: 61245771
E-Post: post@arealpluss.no

Tegnet av: EL	Saksbehandler: EL
Sidemannskontr.: TIW	Prosjektansvarlig: EL
Dato: 22.05.15	Målestokk: 1: 500
Prosj.nr.: 34083	
Tegn.nr.: O202	Rev.: -





KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
Reg nr. Saksreh.
26 MAI 2015
Ark kode P
Ark kode S
Ar/saksnr. 15/3799-1

Vertikalmål = mål terrengfall husets bredde

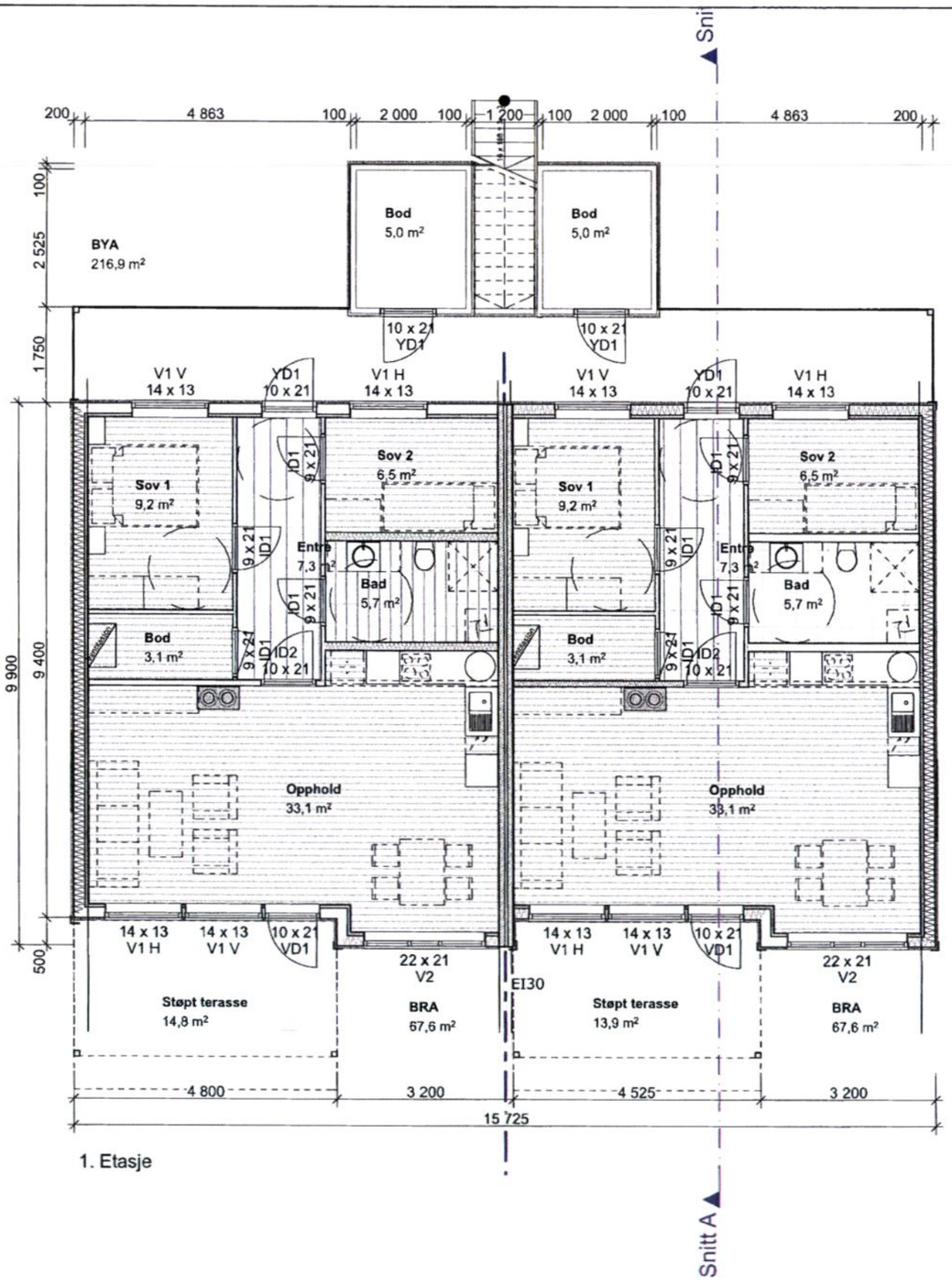
0 10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m 80m

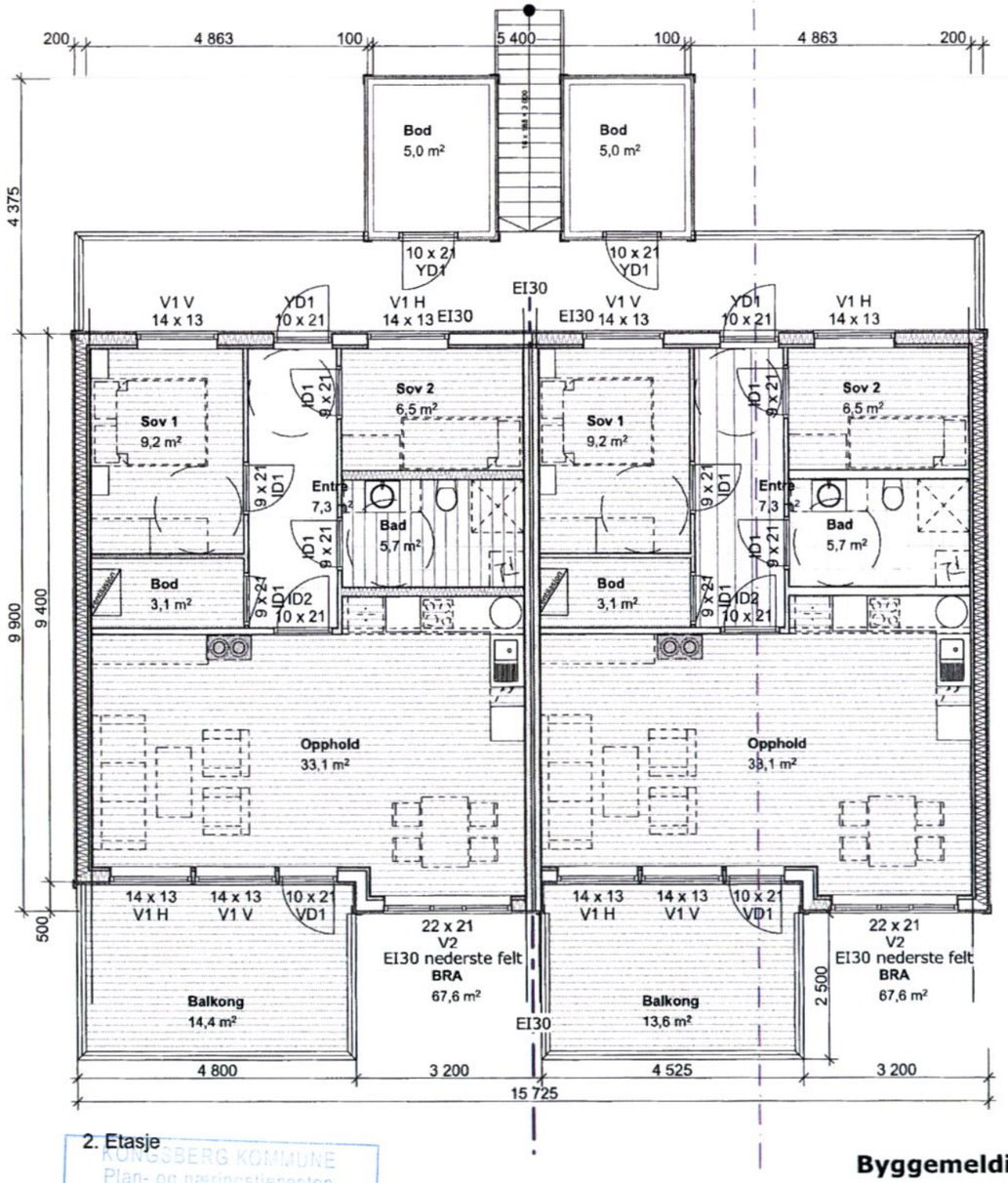
Kongsberg Utleie as
Gamlegrendåsen nord, byggeområde B-A4

Terrengprofil E og F
Plassering bygg og terrenginngrep

AREAL+
Tromsnesvegen 31, 2634 FÅVANG.
Tlf: 61245770, Fax: 61245771
E-Post: post@arealpluss.no

Tegnet av	Saksbehandler
EL	EL
Sidemannskontr.	Prosjektansvarlig
TIW	EL
Dato	Målestokk
22.05.15	1: 500
Prosj.nr.	
34083	
Tegn.nr.	Rev.
O203	-





KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
Reg.nr. | Saksbeh.
26 MAI 2015
Ark.kode P.
Ark.kode S.
Ar/saksnr. 15/3749-1

Byggemelding

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

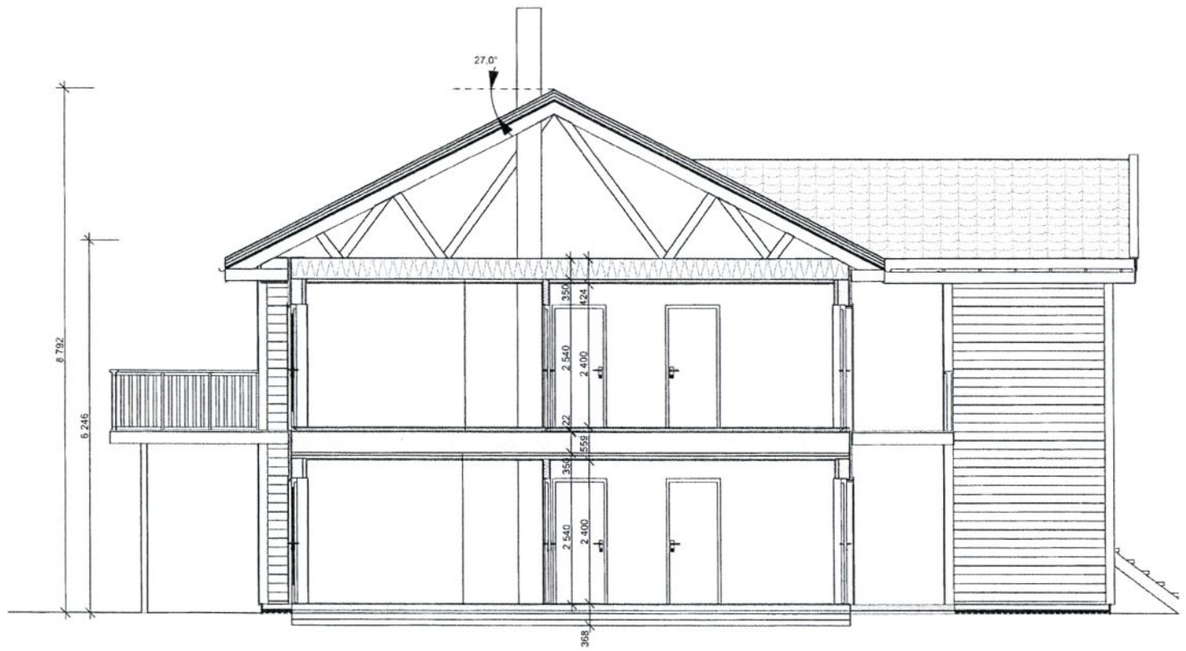
Gnr./bnr.: 8560/262
Maren Stavlumsvei
KONGSBERG KOMMUNE

Hustype A - 4 mannsbolig
Planer

KONGSBERG UTLEIE AS

Dato:	Fag:	Tegn.
22.05.2015	ARK	KS
Tegningsnr.: A-101	Rev.	Saksbh.
Målestokk 1:100	mm	Kontr.

FAMILIEHUS
Kragerudveien 140
2013 Skjetten
Tlf: 22163500
FHGRUPPEN.NO



KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
Reg.nr. | Saksbeh.
26 MAI 2015
Ark.kode P
Ark.kode S
Ar/saksnr. 15/3749-1

Byggemelding

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

Gnr./bnr.: 8560/262
Maren Stavlumsvei
KONGSBERG KOMMUNE

Hustype A - 4 mannsbolig
Snitt

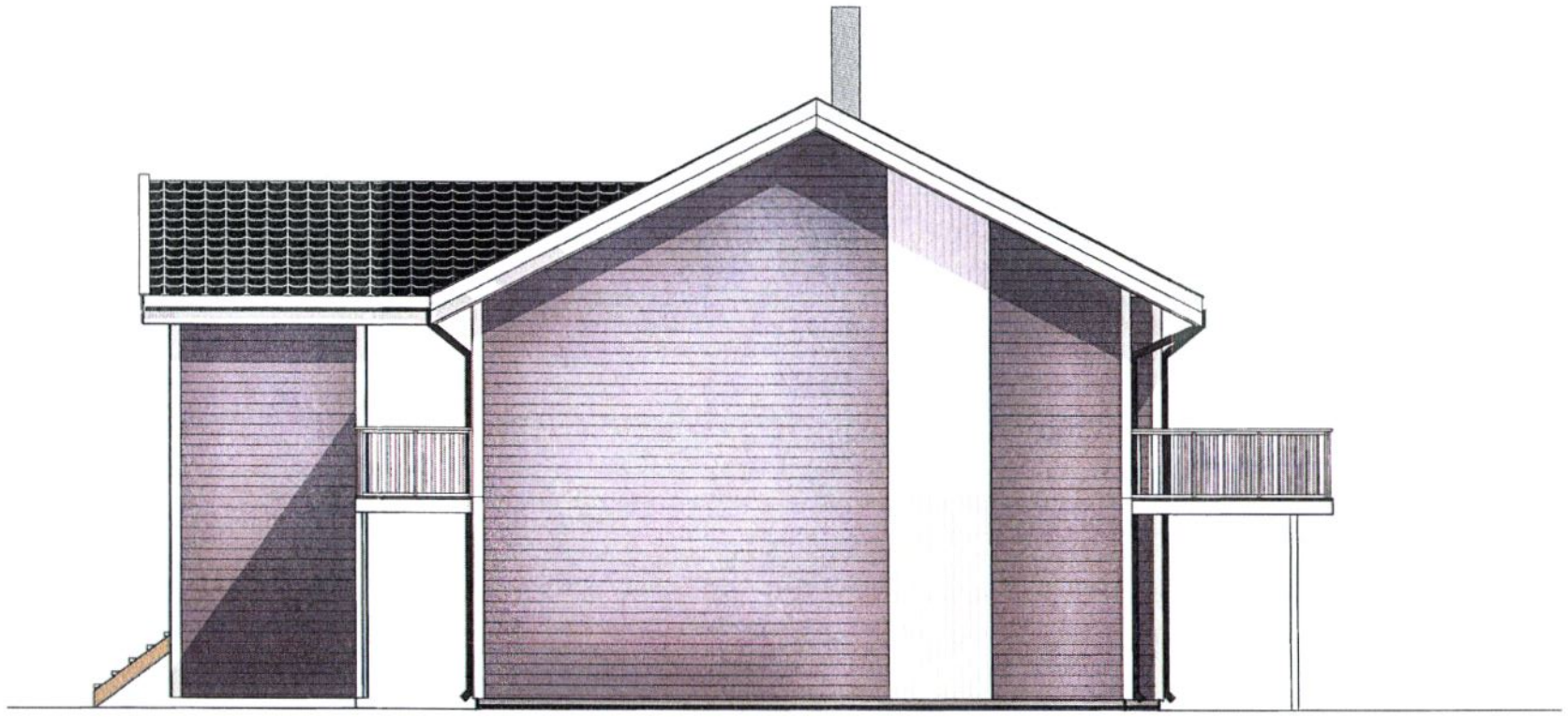
KONGSBERG UTLEIE AS

Dato:	Fag:	Tegn.
22.05.2015	ARK	KS
Tegningsnr.: A-102	Rev.	Sakskh.
Målestokk 1:100	mm	Kontr.

FAMILIEHUS
Kragerudveien 140
2013 Skjetten
Tlf: 22163500
FHGRUPPEN.NO



Fasade Vest



KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
Reg.nr. | Saksbeh.
26 MAI 2015
Ark.kode P.
Ark.kode S.
Ar/saksnr. 15/3749-1

Byggemelding

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

Gnr./bnr.: 8560/262
Maren Stavlumsvei
KONGSBERG KOMMUNE

Hustype A - 4 mannsbolig
Fasade Nord og Vest

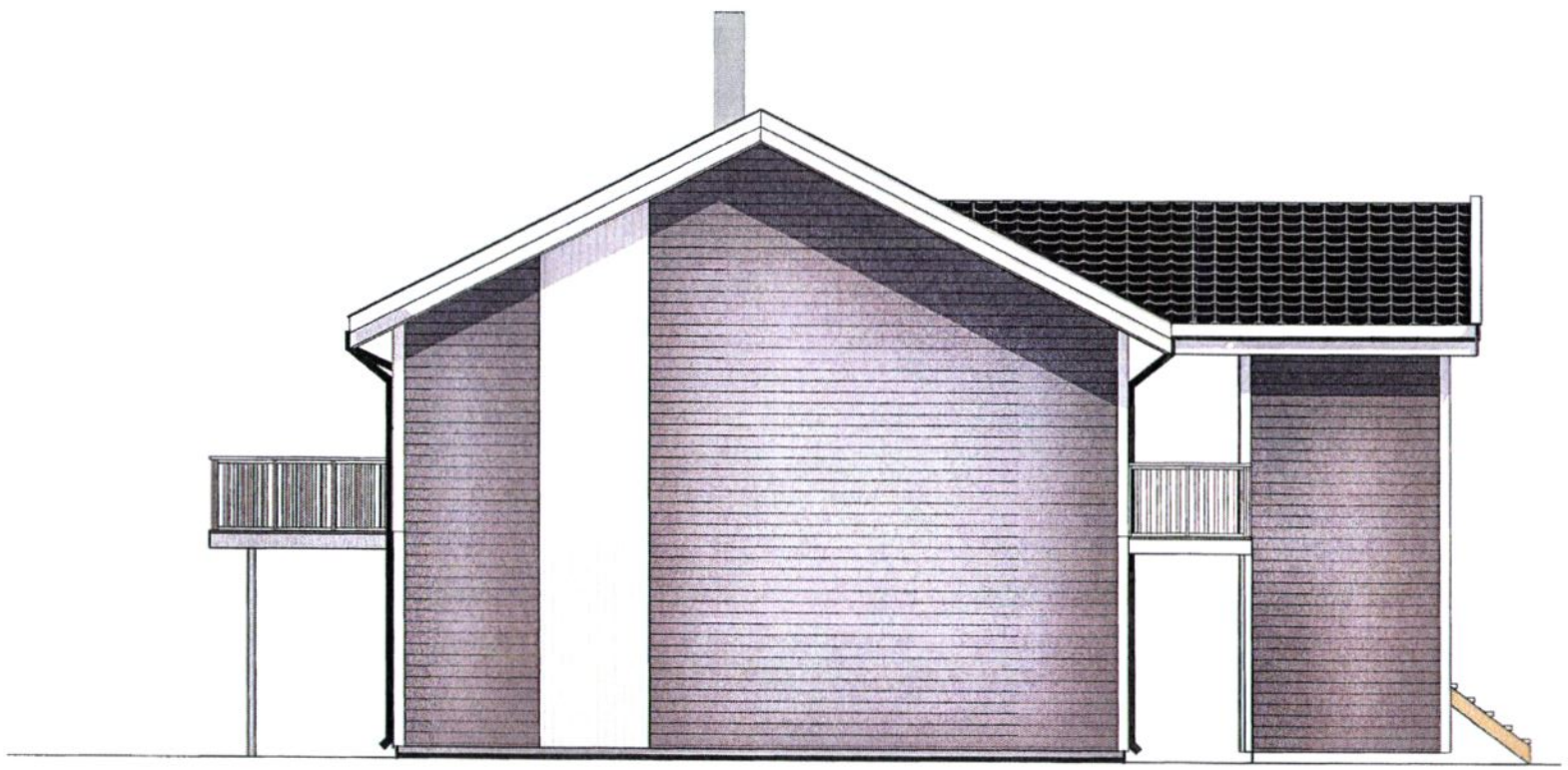
Dato:	Fag:	Tegn.
22.05.2015	ARK	KS
Tegningsnr.: A-103	Rev.	Saksbh.
Målestokk 1:100	mm	Kontr.

KONGSBERG UTLEIE AS

FAMILIEHUS
Kragerudveien 140
2013 Skjetten
Tlf: 22163500
FHGRUPPEN.NO



Fasade Øst



Fasade Sør

KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
Reg.nr. | Saksbeh.
26 MAI 2015
Ark.kode P
Ark.kode S
Ar/saksnr.: 15/3749-1

Byggemelding

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

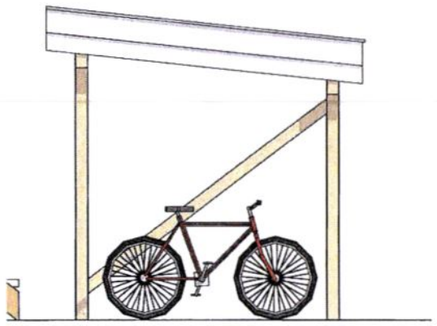
Gnr./bnr.: 8560/262
Maren Stavlumsvei
KONGSBERG KOMMUNE

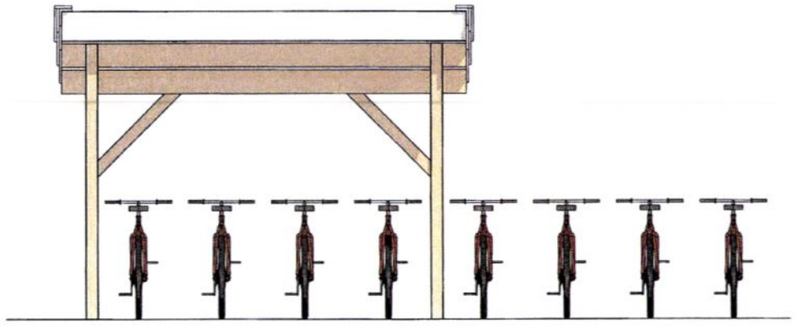
Hustype A - 4 mannsbolig
Fasade Sør og Øst

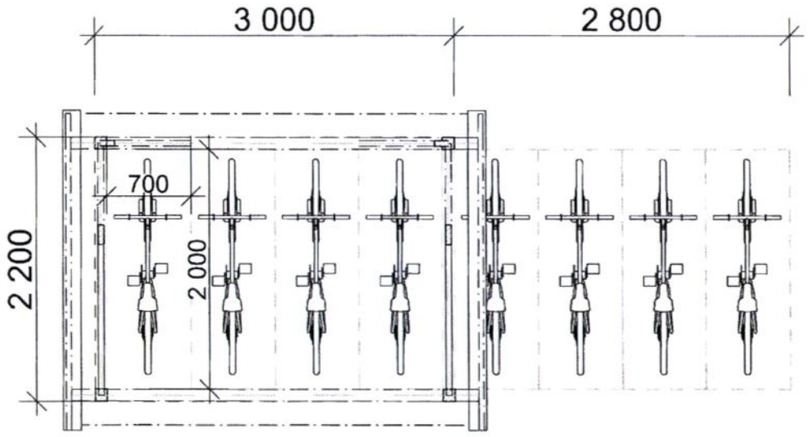
Dato:	Fag:	Tegn.
22.05.2015	ARK	KS
Tegningsnr.: A-104	Rev.	Sakshh.
Målestokk 1:100	mm	Kontr.

KONGSBERG UTLEIE AS

FAMILIEHUS
Kregerudveien 140
2013 Skjetten
Tlf: 22163500
FH-GRUPPEN.NO

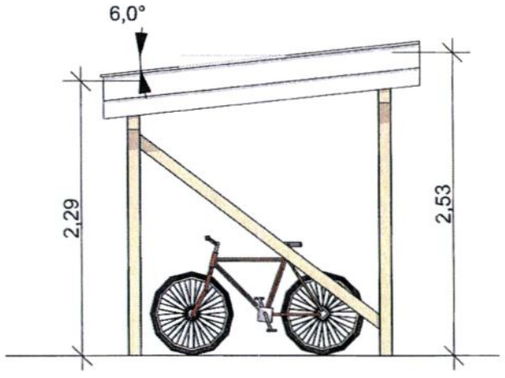


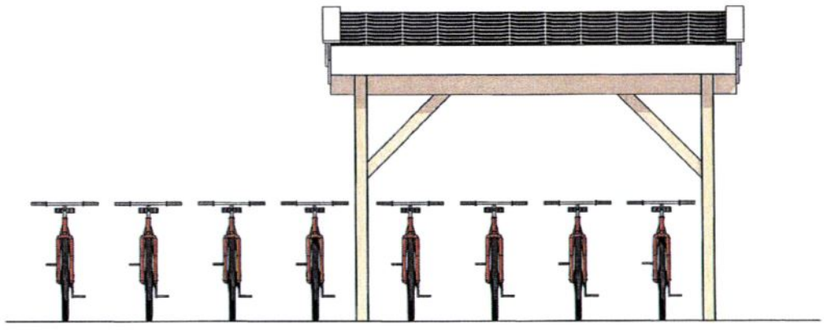




BYA
6,6 m²

Sykkelparkering
med 4 plasser under tak





KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
Reg.nr. Saksbeh.
26 MAI 2015
Ark.kode P
Ark.kode S
Ar/saksnr. 15/3749-1

Byggemelding

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

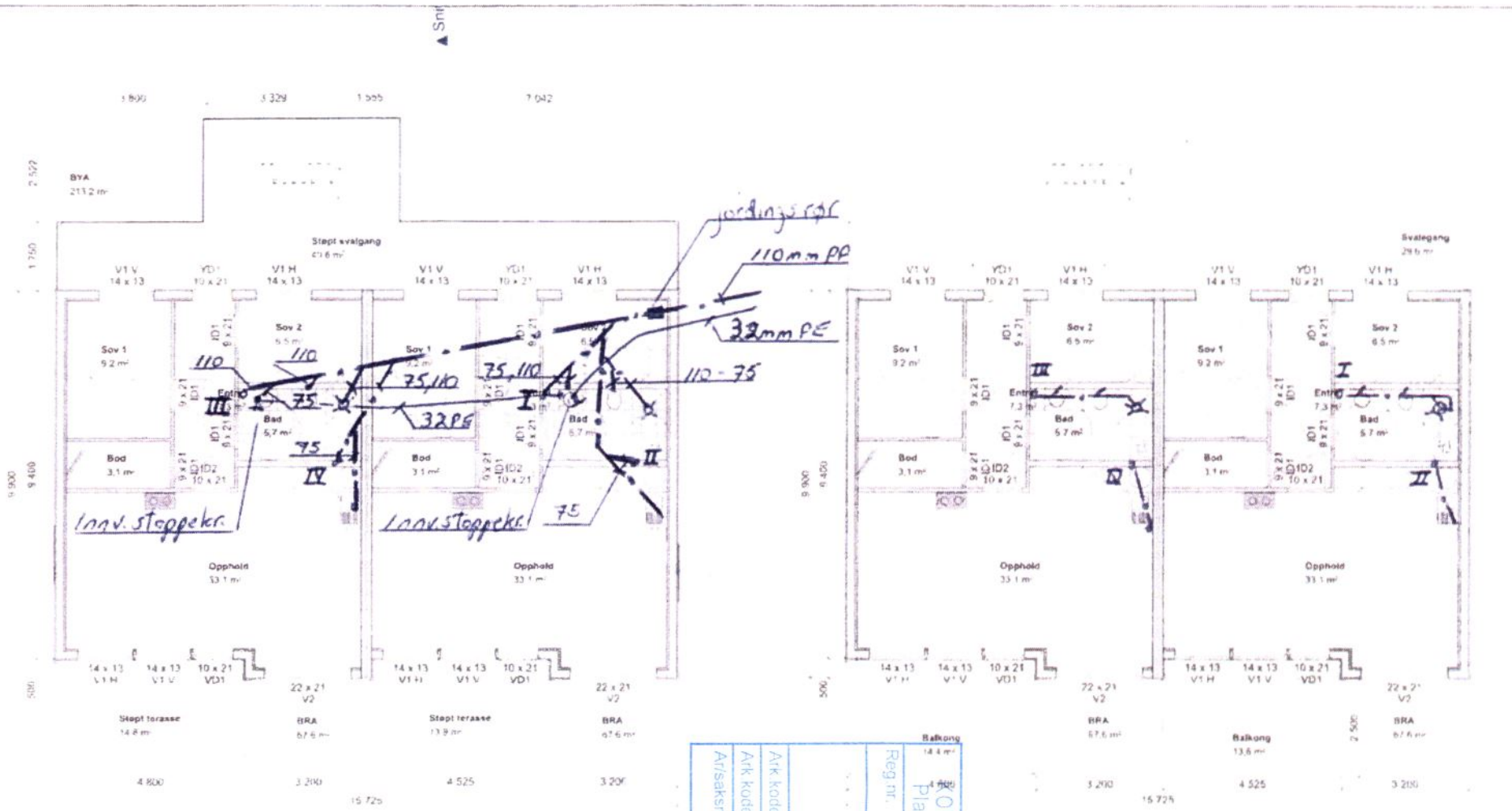
Gnr./bnr.: 8560/262
Maren Stavlumsvei
KONGSBERG KOMMUNE

Hustype A - 4 mannsbolig
Sykkelskur

KONGSBERG UTLEIE AS

Dato:	Fag:	Tegn.
22.05.2015	ARK	KS
Tegningsnr.: A-105	Rev.	Sakshh.
Målestokk 1:50	mm	Kontr.

FAMILIEHUS
Kragerudveien 140
2013 Skjetten
Tlf: 22163500
FHGRUPPEN.NO



1 Etasje

2. Etasje

I Lufteoppleggs/oppleggs til 2.etg Bad
II " Kjøkken
III " Bad
IV " Kjøkken

KONGSBERG KOMMUNE
Plan- og næringstjenesten
Reg.nr.
Saksbeh.
Ark.kode S
Ark.kode P
Ar/saksnr. 15/3745-1
26 MAI 2015

Byggemelding

Rev. Dato Rev.gjelder Tegn. Kontr.

Cav./Serv. B5/62/262
Maron Stavkumsvei
KONGSBERG KOMMUNE

Dato 13.03.2015 Fag ARK Tegn. KS
Tegningsnr. A-101 Rev. Saksnr.
Målestokk 1:100 mm Kontr.

Hustype A - 4 mannsbolig
Planer

KONGSBERG UTLEIE AS

FAMILIEHUS

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.