Snippøra 18B, 3050 MJØNDALEN



PROPR.NO

Selger
Farid Saoud Heltzen
41075754

Prisantydning
5 190 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3301 Gnr. 215 Bnr. 288

Oppgradert enebolig i kjede i rolig blindvei | 3 sov | Innredet kjeller | Solrik hage, terrasse og pergola | Garasje

PRISANTYDNING
kr 5 190 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 1 467 415 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 16 500 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
164kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
28kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
19kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
428kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1954



Fasade



Stue



Stue



Jøtul peis



Spisestue/kjøkken



Spisestue/kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Terrasse m/sittegruppe



Terrasse m/sittegruppe



Oppgang terrasse



Fasade



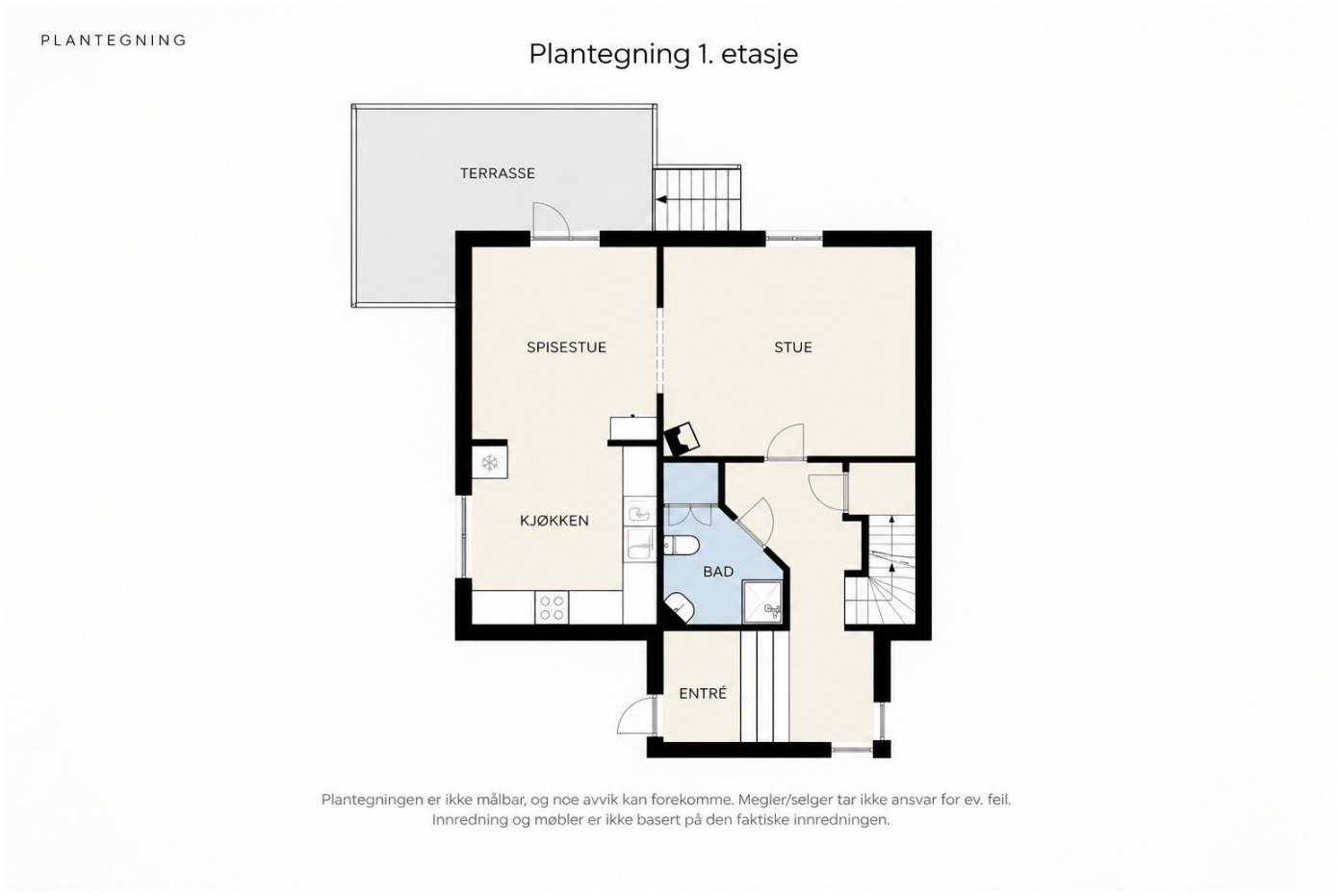
Entré



Entré



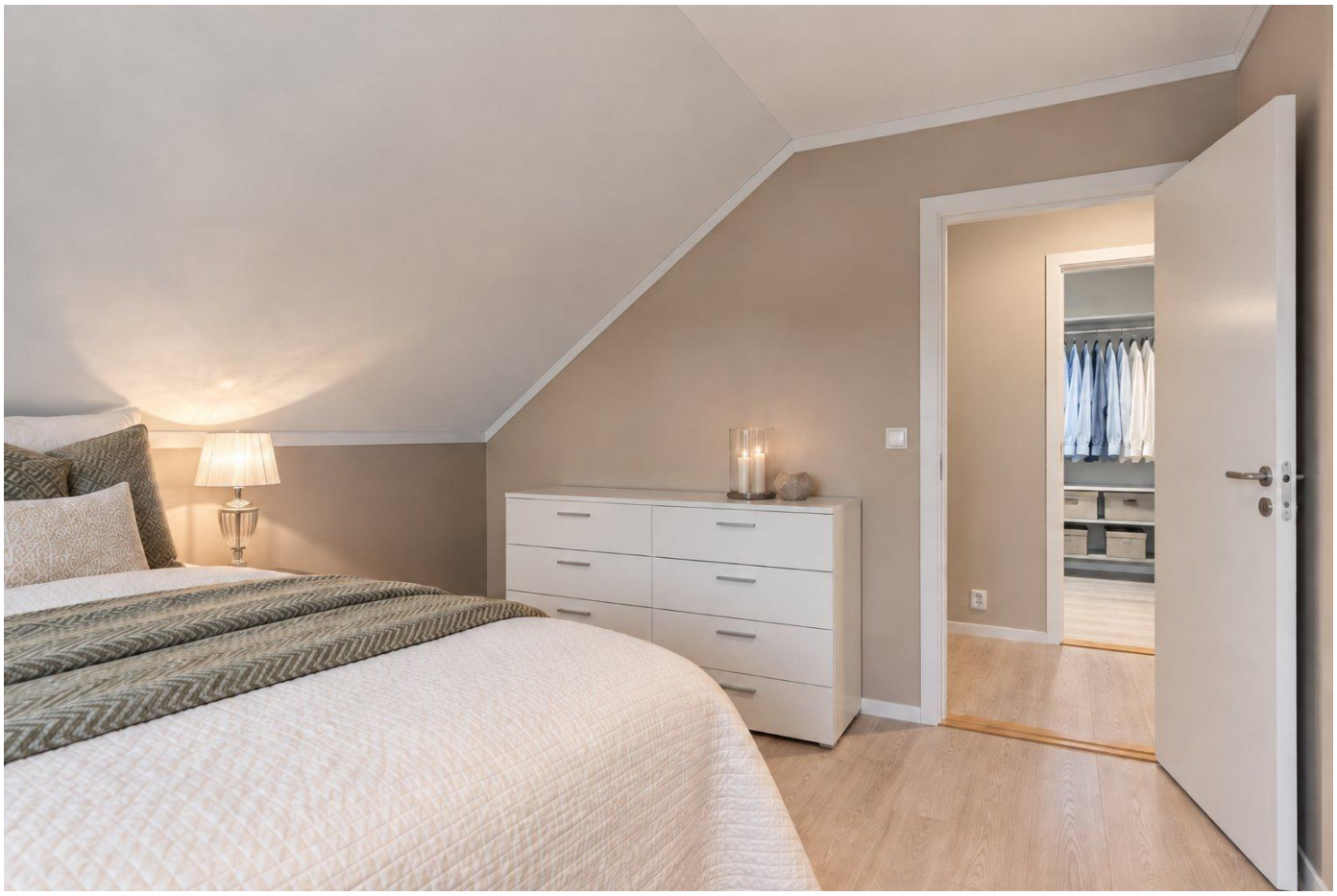
Trappegang til 2 etg.



Plantegning, 1 etg



Soverom 2 etg.



Soverom 1, 2 etg.



Soverom 1, 2 etg.



Soverom 2/kontor, 2 etg.



Soverom 3/kontor, 2 etg.



Toalettrom, 2 etg.



Soverom 3, 2 etg.



Plantegning, 2 etg



Bad 1 etg.



Bad 1 etg.



Bad 1 etg.



Bad 1 etg.



Tv-hjørne, kjeller



Seng/sminkebord kjeller



Vaskerom, kjeller



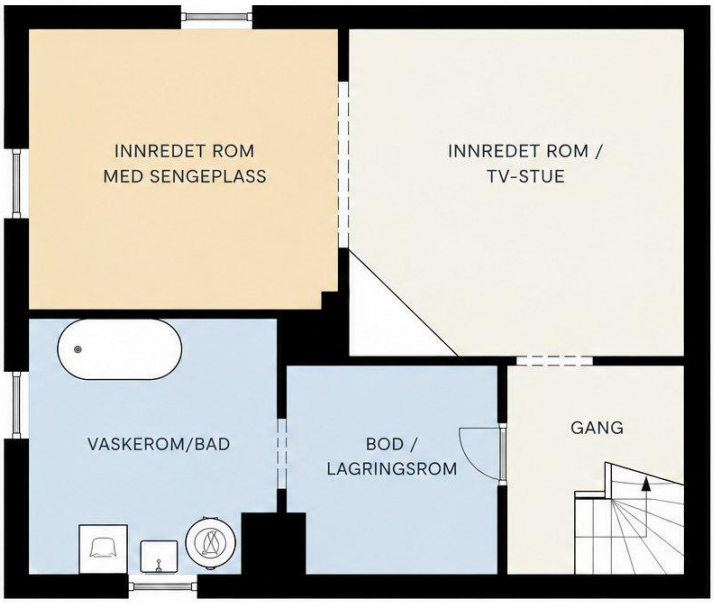
Badekar, kjeller



Lagerrom m/fryser, kjeller

PLANTEGNING

Plantegning kjeller.



Kjelleren er godkjent som tilleggsdel. Ikke godkjent som varig opphold.

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

Plantegning, U-etasje



Fasada



Inngang



Fasade/terrasse



Oppgang terrasse



Snippøra (Blindgate)



Vassenga Idretttspark (100m)



MIF Idrettshall (600m)

Om boligen

Velkommen til Snippøra 18B – en lys og innholdsrik enebolig i kjede over tre plan, attraktivt beliggende i en rolig blindvei i Mjøndalen.

Boligen er opprinnelig fra 1954, men er betydelig oppgradert og videreutviklet gjennom senere år. I 2014 ble boligen tilbygget, samtidig som det blant annet ble utført ny drenering og utvendig fuktsikring, etterisolering og ny utvendig kledning. Senere er blant annet kjøkkenet fornyet i 2023, vaskerommet oppgradert i 2020, varmepumpe installert i 2017, enkelgarasje oppført i 2022 og delvis oppgradert bad i 2026.

Boligen byr på 3 soverom, romslige oppholdsarealer og peisovn. Terrasse, hage og pergola gir fine uteplasser med gode solforhold.
Verdt å merke seg:

- Rolig og populær blindvei
- Godt og etablert naboskap
- Familievennlig beliggenhet
- Romslige og anvendelige oppholdsrom
- 52 m² underetasje med innredet areal og gode bruksmuligheter
- Peisovn og varmepumpe med kjølefunksjon
- Elektronisk dørlås
- Terrasse, hage og pergola
- Gode solforhold
- Pent opparbeidet tomt
- Enkelgarasje fra 2022
- Kort vei til sentrum, skole, barnehage, SFO og fritidstilbud

Velkommen til visning! Påmelding ønskes.
Privatvisning kan avtales ved behov.

Beliggenhet

Rolig og populær blindvei i et etablert og familievennlig område med godt naboskap. Kort vei til Mjøndalen sentrum, skoler, barnehager, SFO, idrettstilbud, kollektivtransport og turområder.

Om tomten

Pent opparbeidet eiet tomt på 428 m² med hage, terrasse og gode utearealer. Tomten har gode solforhold og flere naturlige soner for opphold og sosiale sammenkomster.

Areal og romfordeling

BRA-i: 164 m²
BRA-e: 28 m²
BRA totalt: 192 m²
TBA: 19 m²
Underetasje, 52 m²: Trapperom, innredet areal, bod/ lagerrom og vaskerom.
1. etasje, 65 m²: Entré, trapperom, stue, spisestue/ kjøkken og bad.
2. etasje, 47 m²: Trapperom, WC og 3 soverom.
Garasje: 28 m² BRA-e.

Standard og oppgraderinger

Boligen er opprinnelig fra 1954 og tilbygget i 2014. Blant senere oppgraderinger er kjøkken fra 2023, vaskerom fra 2020, enkelgarasje fra 2022 og varmepumpe fra 2017. Drenering, etterisolering og utvendig kledning ble utført i 2014. Badet er delvis oppgradert i 2026.

Kjeller og bruk

Underetasjen er innredet med TV-/sofagruppe, sengeplass og vaskerom med badekar. Kjelleren er godkjent som tilleggsdel og ikke som rom for varig opphold. Det foreligger ikke formell bruksendring.

Parkering

Parkering i enkelgarasje og på egen gårdsplass.

Privatvisning

Visning gjennomføres som privatvisning etter avtale. Ta gjerne kontakt for å avtale et tidspunkt som passer. Det er også mulig å avtale privatvisning utenom oppsatt visningstid.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, varmepumpe og peisovn. Elektrisk gulvvarme på bad, samt i kjellerens trappegang og innredede oppholdsrom. Gulvvarmen i kjelleren styres via Plejd, som også benyttes til deler av belysningen i stue og kjøkken.

Kommunale avgifter

Oppgitt beløp på 16 500 kr er et estimert årsbeløp for 2026. Vann og avløp faktureres etter målt forbruk, og siste termin for 2026 er ikke fakturert på tidspunktet salgsoppgaven er utarbeidet. Renovasjon faktureres separat.

Dokumentasjon

Opplysninger fra selger er gitt etter beste kunnskap og på bakgrunn av selgers eiertid og tilgjengelig dokumentasjon. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i salgsoppgave, tilstandsrapport, egenerklæring og øvrige vedlegg før budgivning. Forhold som tydelig fremgår av salgsdokumentasjonen inngår i kjøpers beslutningsgrunnlag. Enkelte bilder er digitalt bearbeidet og kan inneholde KI-generert styling/ dekor som illustrasjon. Godkjente tegninger samsvarer ikke fullt ut med dagens planløsning og

bruk av enkelte rom. Nærmere informasjon fremgår av tilstandsrapport og kommunale dokumenter.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med kjøper.

Om selger

Selger har meglerutdanning og erfaring fra bransjen. Boligen selges privat gjennom Propr, med fokus på en trygg, ryddig og transparent handel.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
129 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

147 740 kr (Omkostninger totalt)

---

5 337 740 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:

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.

Tilstandsrapport

Kjedehus

Snippøra 18 B, 3050 MJØNDALEN

DRAMMEN kommune

gnr. 215, bnr. 288

Markedsverdi

5 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 22.10.2025 **Rapportdato:** 14.11.2025 **Oppdragsnr.:** 10776-1573 **Referansenummer:** LR6622

Autorisert foretak: Takstsenteret AS **Sertifisert Takstingeniør:** Helge Jensen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TAKSTSENTERET

Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og de fleste takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.



Rapportansvarlig

Helge Jensen
Uavhengig Takstingeniør
hj@takstsenteret.no
900 33 423

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Snippøra 18 B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 215 - Bnr 288
3301 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Snippøra 18 B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 215 - Bnr 288
3301 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Snippøra 18 B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 215 - Bnr 288
3301 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	192 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m²
Totalpris	5 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

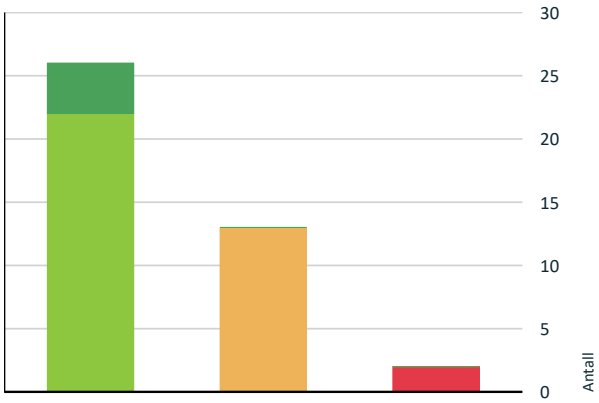
Det foreligger tegninger fra 1952. Etter byggeår er kjeller innredet til beboelse uten formell bruksendring.

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Snippøra 18 B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 215 - Bnr 288
3301 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

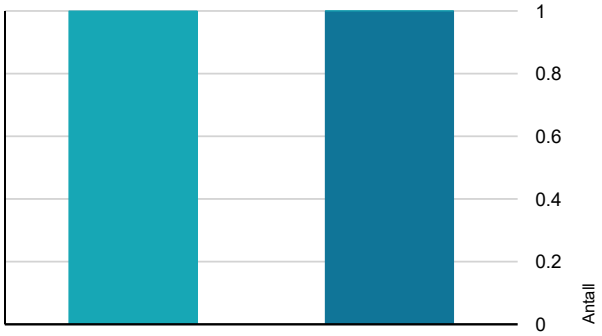
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er basert på avhendingslova og forskrift til denne (Tryggere bolighandel). Undertegnede takstmann er sertifisert gjennom Norsk takst/ Norges Takseringsforbunds godkjenningssystem for oppdrag som faller inn under kategoriene; Verditaksering av næringsbygg/ Verditaksering av bolig/ Tilstandsrapporter og er TEGoVA residential Valuer. Takstmannen er sertifisert for Taksering av våtrom gjennom Fagrådet for våtrom FFV. Takstmannen takserer ikke eiendommer der egeninteresse eller forhold til de involverte parter kan komme i konflikt med oppdraget.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Snippøra 18 B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 215 - Bnr 288
3301 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeår ifølge eiendomsregisteret.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Vanlig god standard

Vedlikehold
Pent holdt

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Terrasse og entré
1992	Modernisering	Oppussing og modernisering fra 1992 og fremover.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå etter en risikovurdering.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.





TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål. Besiktiget fra bakkenivå etter en risikovurdering.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig panel. Yttervegger er tilleggsisolert og kledd med ny panel i 2014 ifølge eier.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

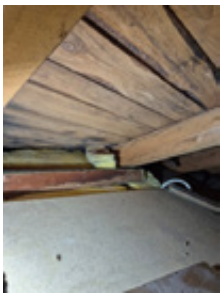
Takkonstruksjon i tre med sperrer.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er små tegn til svertesopp på underside av undertak. Det er liten luftespalte ved isolert skråtak.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Forholdet må holdes under oppsyn. Dersom det utvikler seg, må det gjøres tiltak for bedre luftsirkulasjon. Bedre tetting av loftsluke kan også være et avhjelpende tiltak.





TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med isolerglass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Malt ytterdør. Malt terrassedør i tre med isolerglass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med gulv i tre og rekkverk med sprøytebetong.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverk bør utbedres av hensyn til personsikkerhet.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

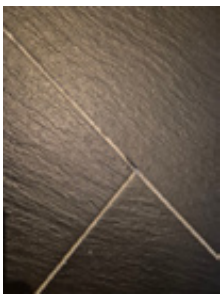
Innvendige overflater: Laminatgulv og fliser. Vegger og himlinger med malte plater og panel. Interessenter må vurdere overflatene nøye opp mot egne ønsker og behov før budgivning.

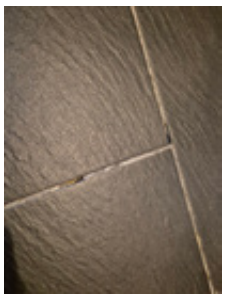
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er hul-lyd og stedvis bom i fliser på gulv i stue i kjeller. Dette kan skyldes vanninntrenging i kjeller ved flom ca. 2010/2012.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet må holdes under oppsyn. Løse fliser og fuger bør utbedres.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller.
Planhetsavvik er kontrollert i etasjer med beboelsesrom:
Soverom sydvest, 7mm - totalt avvik
Soverom sydøst, 10mm - totalt avvik
Stue 1. etg, 10mm - totalt avvik
Kjøkken, 20mm - totalt avvik
Stue kjeller, 10mm - totalt avvik
Trapperom kjeller, 9mm - totalt avvik

TG 0 Radon

Radonmåling i 2025 viste 66 Bq/m3 (langtidsmåling). Tiltak er ikke påkrevet.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe, rehabilitert med nytt røykrør i 2016. Peisovn i stue.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Flislagt gulv, vegger i betong/mur med puss. På grunn av betong/mur, er det ikke boret hull.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det gjort fuktsøk med fuktindikator på grunnmur. Søket viste noe høyere fuktnivå i nedre del av grunnmur enn i øvre del. Det ble ikke funnet fuktskjolder, saltutslag eller andre synlige tegn på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet må holdes under oppsyn. Dersom det utvikler seg synlige tegn på fukt, må det gjøres tiltak.


Fukt i nedre del av grunnmur


Tørt i øvre del av grunnmur

TG 3 Innvendige trapper

Malte tretrapper. Flislagt trapp ved inngangspartiet.

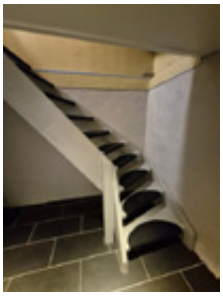
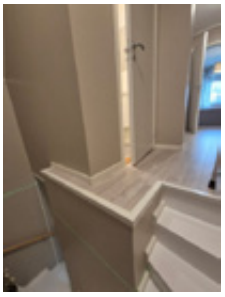
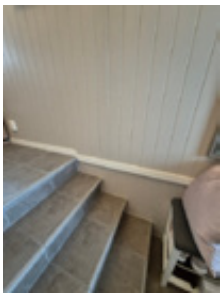
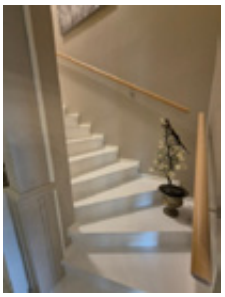
Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trappene bør utbedres for å ivareta personsikkerhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 1 **Innvendige dører**

Malte innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Badet er bygget i 2006 ifølge eier. Eier har beskrevet utførelsen.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Fliser på vegger. Malt panel i himling.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv, elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er målt til ca. 60mm

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran/mansjett ved sluk.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med wc, servant og dusjkabinett

1. ETASJE > BAD/WC

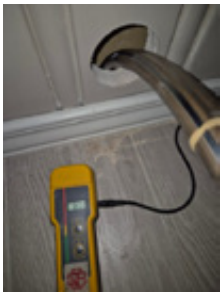
TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg i tilstøtende rom. Det er ikke avdekket unormale forhold. Vektprosent fukt i treverk er målt til 0-7% (tørt). Kontrollen utelukker ikke at det kan være skader andre steder i konstruksjonen.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble pusset opp i 2020. Eier har beskrevet utførelsen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger. Malte panelplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsplater er ikke avsluttet med list og silikonfuge i nedkant som beskrevet i monteringsveiledningen fra produsent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nedre kant av baderomsplater bør behandles mot fukt for å unngå skader.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har flislagt gulv. Høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er ca. 7mm. Gulvet er dels plant, deler av gulvet har motfall. Gulv rundt sluk har tydelig fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er synlige tegn på fukt/saltutslag i fuger. Dette er tegn på fuktoppsug fra grunnen.

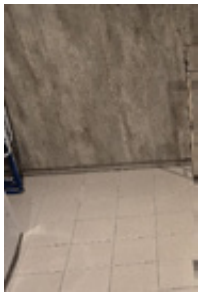
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fallforhold bør utbedres.

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Snippøra 18 B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 215 - Bnr 288
3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Betonggulvet er primet, men det er ikke lagt membran ifølge eier.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er avvik:

Gulvet er kun primet, det er ikke lagt membran.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Gulvet bør tettes med membran. Lekkasjevarsler med automatisk stengeventil kan monteres som et midlertidig tiltak.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med vaskekum, badekar og plass for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Flexit romventilator med varmegjenvinning.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av vegger i mur/betong, er det ikke boret hull. Fuktsøk med fuktindikator avdekket ikke unormale forhold.

Tilstandsrapport



Tørt i nedre del av vegg



Tørt i øvre del av vegg

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hvit utførelse. Laminat benkeplate. Plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Enkelte sår, riss og bruksmerker må påregnes i brukte boliger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt og lekkasjevakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Komfyrvakt bør monteres for å unngå komfyrbrann. Lekkasjevakt bør monteres for å minske skader ved en eventuell vannlekkasje i kjøkkenet.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

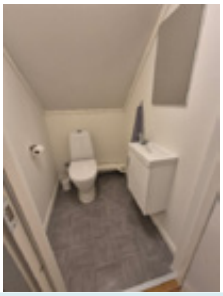
Toalettrom med wc og servantinnredning.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

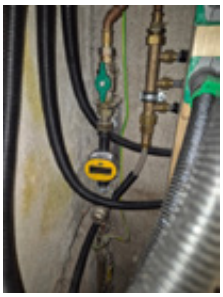
Vannledninger kobber og plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder eldre kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Gjelder eldre kobberrør.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer. Som normalt ved byggeår.

TG 2 Varmesentral

Luftvarmepumpe i stue.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liter varmtvannsbereder i vaskerom.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Andre installasjoner

Røropplegg for sentralstøvsuger

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Røropplegget er ikke i bruk og delvis fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Røropplegget må kontrolleres og utbedres/ fornyes hvis det skal tas i bruk.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med vippeautomater. Eltilsyn i 2020 uten avvik. Nytt sikringsskap i 2002. Ny tilførsel i bakken i 2015.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1954 Store deler av anlegget er fornyet senere år, men det gjenstår eldre deler.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende families eiertid.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført etter tilsyn.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Branntekniske forhold

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

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

Lokale, seriekoblete røykvarslere. Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Snippøra 18 B, 3050 MJØNDALEN
Gnr 215 - Bnr 288
3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Byggegrunn er ikke kontrollert og det er ikke funnet informasjon.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er lagt ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur i 2014 ifølge eier.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong

TG 2 Terrengforhold

Relativt flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Det er risiko for flom og overvann i området ifølge NVE-kartlegging.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved risiko for flom, bør det gjøres forebyggende tiltak som: sørge for at tekniske installasjoner er hevet over mulig flomnivå, minst mulig bruk av organiske materialer under mulig flomnivå, montere tilbakeslagsventil på sluk/avløp, ha dreneringspumpe tilgjengelig. Eier har gjort de fleste av disse tiltakene i kjeller. Det bør vurderes mulighet for å montere tilbakeslagsventil på avløp.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger fra 2015. Utvendige avløpsledninger fra 2017. Tilknyttet offentlig nett. Ledningene er ikke kontrollert. Vurderingen er gjort ut fra alder og opplysninger fra eier. Det tas spesifikt forbehold om eventuelle avvik som ikke lot seg oppdage.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

164 m²/164 m²

Kjedehus: 3 Trapperom, 3 Soverom, Toalettrom, Entré, 2 Stuer, Kjøkken, Bad, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 100 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien er vurdert ut fra sammenlignbare objekter, hensyntatt arealer og teknisk vurdering.

Markedsverdi EVS (European Valuation Standards), Norsk versjon:
Det antatte beløp en eiendom kan omsettes for på takseringsdagen, i en handel mellom to uavhengige parter, en villig kjøper og en villig selger, der eiendommen er vanlig godt markedsført, og der begge parter har opptrådt rasjonelt, uten tvang eller tilfeldige innfall.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Smetten 1 ,3050 MJØNDALEN 128 m² 2016 3 sov	03-07-2025	5 850 000	**5 700 000**		5 700 000	**44 531**
2	Valmueveien 2 ,3050 MJØNDALEN 141 m² 1980 3 sov		5 200 000	**4 900 000**		4 900 000	**34 752**
3	Ekornrudgata 17 ,3050 MJØNDALEN 169 m² 1989 3 sov	14-12-2024	4 990 000	**5 000 000**		5 000 000	**26 178**
4	Myrgata 2A ,3050 MJØNDALEN 128 m² 1953 4 sov	13-05-2025	4 490 000	**4 490 000**		4 490 000	**23 026**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring og avgifter, ca.	Kr.		25 000
Vedlikehold, ca.	Kr.		25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**50 000**

Teknisk verdi bygninger

Kjedehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 700 000
Sum teknisk verdi - Kjedehus	Kr.		**3 950 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**250 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 200 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

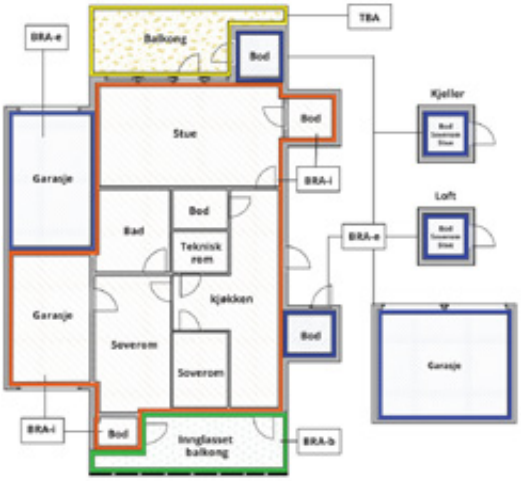
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	47			47		9	56
1. Etasje	65			65	19		65
Kjeller	52			52			52
SUM	**164**				**19**	**9**	**173**
SUM BRA	**164**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
1. Etasje	Entré, trapperom, stue, kjøkken, bad/wc		
Kjeller	Trapperom, stue, vaskerom		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica laserskanner BLK2GO som gir et nøyaktig resultat. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger fra 1952. Etter byggeår er kjeller innredet til beboelse uten formell bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt kjøkken i 2023, Vaskerom i kjeller 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu i stue i kjeller er mindre enn minstekrav for rømningsvindu. Det må også plasseres en skammel/trapp under vindu der vinduskarmen er høyere enn 1 m over gulvet.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica laserskanner BLK2GO som gir et nøyaktig resultat. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	164	0
Garasje	0	28

Kommentar

Kjedehus	P-ROM og S-ROM er beregnet etter gjeldende regler og praksis før 2024, med det avvik at boder utenfor boenheten er medregnet som S-ROM
Garasje	P-ROM og S-ROM er beregnet etter gjeldende regler og praksis før 2024, med det avvik at boder utenfor boenheten er medregnet som S-ROM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Helge Jensen	Takstingeniør
	Øivind Bjarne Kvinge	Kunde
	Ida Marie Kvinge	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	215	288		0	428.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Snippøra 18B

Hjemmelshaver

Øivind Bjarne Kvinge har hjemmel. Ida Marie Kvinge er eier i henhold til kontrakt/gavebrev.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert boligområde. Det er kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg, forretningssenter og tog. Parkering i garasje og på gårdsplass.

Adkomstvei

Adkomst ved offentlig vei.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen. Gruset gårdsplass, steinsatt gangsti.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
480 000	1991

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2022

Kommentar
Ifølge eier

Standard
Ikke vurdert

Vedlikehold
Ikke vurdert

Beskrivelse
Garasje med støpt betongplate, yttervegger i trekonstruksjon med utvendig panel, saltak med betongtakstein. Leddport med motordrift og fjernkontroll.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.10.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.11.2025		Fremvist		Nei
Eier		Muntlige opplysninger ved befaringen	Innhentet		Nei
Situasjonskart		Kart fra kommunens nettsider/ kommunekart.com	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Statistikk, oversikt over sammenlignbare salg.	Innhentet		Nei
Tegninger			Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Egenerklæring

Snippøra 18B, 3050 MJØNDALEN

25 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Snippøra 18B	Snippøra 18B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

09.03.2026

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fra 09.03.2026

Informasjon om selger

Selger

Heltzen, Farid Saoud

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 **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?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ 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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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
Farid Saoud Heltzen	**2026-09-25**

Identification

Farid Saoud Heltzen

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

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.

Selger av Snippøra 18B, 3050 MJØNDALEN har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2026/261380-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
06.03.2026 21.00 VEDERLAG: NOK 5 000 000
HELTZEN FARID SAOUD
F.NR: 210576

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.

1950/3726-1/25 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
21.09.1950 Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1956/3683-1/25 **BESTEMMELSE OM VEG**
08.11.1956 RETTIGHETSHAVER:Nedre Eiker Kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/469621-1/200 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
29.04.2025 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:215 BNR:488
Bestemmelse om overvannsledning, stoppekraner og stakepunkt

2025/469621-2/200 **BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL**
29.04.2025 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:215 BNR:488

2025/469621-3/200 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/ KABLER**
29.04.2025 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:215 BNR:488

2025/469621-4/200 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**
29.04.2025 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3301 GNR:215 BNR:325
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/469621-5/200 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
29.04.2025 21.00 Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om gjensidig rett til adkomst for vedlikehold
Bestemmelse om brannprosjektering/branntiltak på egen eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2026/261389-1/200 **PANTEDOKUMENT**
06.03.2026 21.00 BELØP: NOK 5 000 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
PANTHAVER: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388

GRUNNDATA

1950/31-1/25 **REGISTRERING AV GRUNN**

04.01.1950	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3301 GNR:215 BNR:21
2020/852148-1/200	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:0625 GNR:15 BNR:288
2024/810928-1/200	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00	TIDLIGERE: KNR:3005 GNR:215 BNR:288
2025/469612-1/200	**REGISTRERING AV GRUNN**
29.04.2025 21.00	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3301 GNR:215 BNR:488

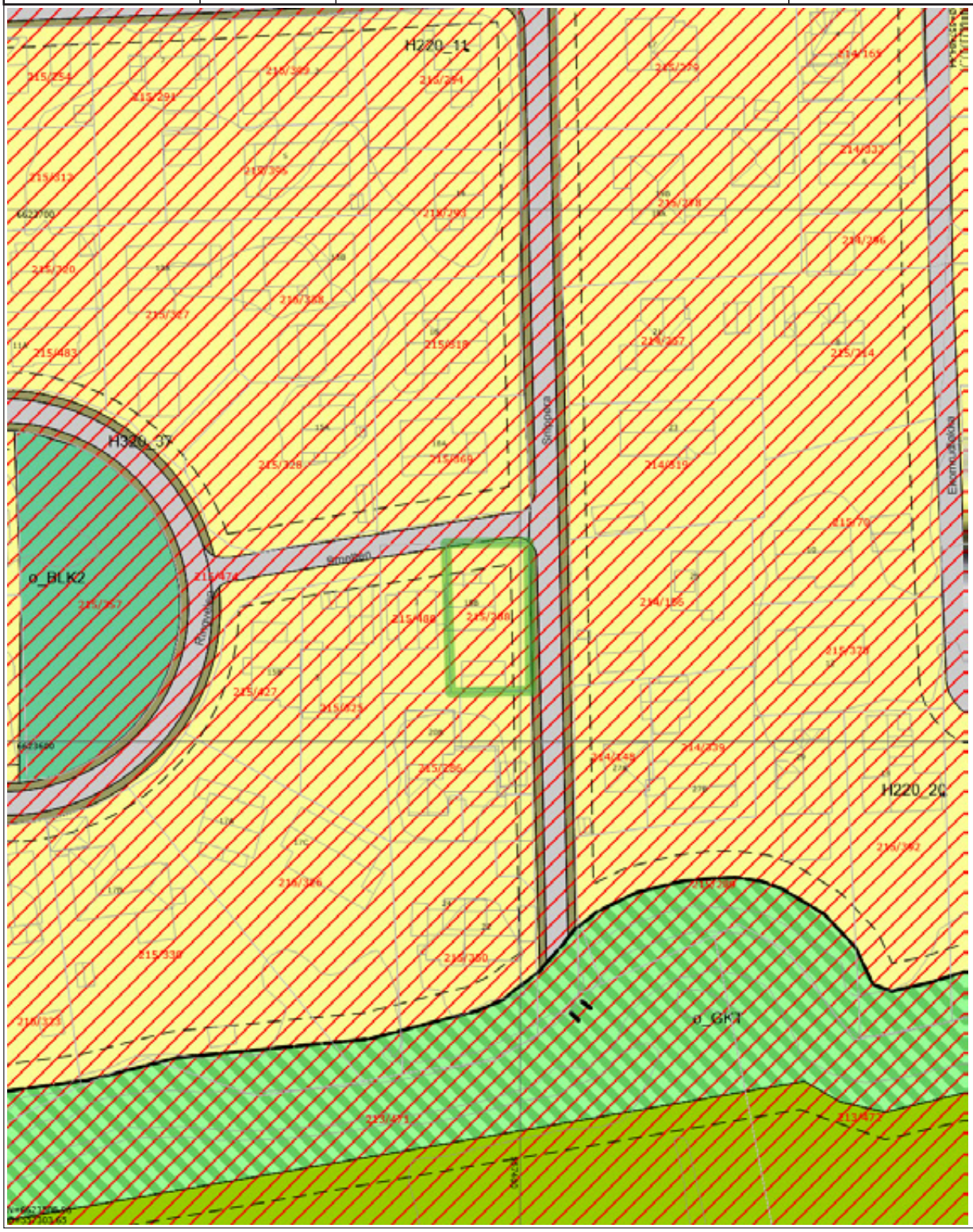
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 215	Bnr: 288	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Snippøra 18B 3050 MJØNDALEN			
Annen info:	Områderegulering for Mjøndalen sentrum			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Høydekurve
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpFareGrense
RpGrense	RpFormålgrense	RpStøyGrense
Brukar	Byggegrense	Flomfare
Gul sone iht. T-1442	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse	Idrettsanlegg
Lekeplass	Veg	Kjøreveg
Annen veggrunn - grøntareal	Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

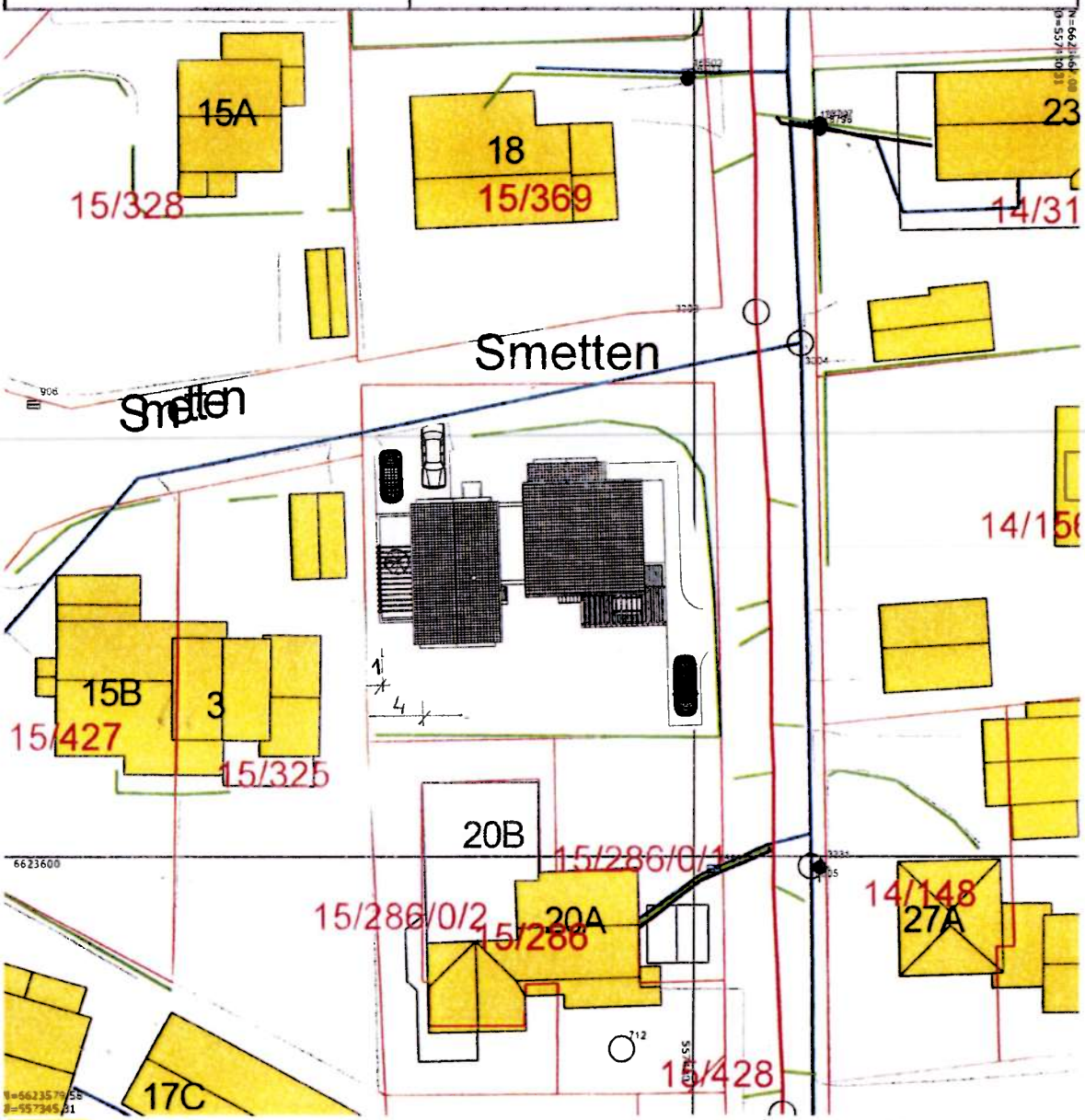
D1

SITUASJONSPLAN
FOR NEDRE EIKER KOMMUNE

Inger Skalde

Dato 14/5-2014 Målestokk 1:500

Eier	KVINGE ØIVIND BJARNE, SMETTEN 1, 3050 MJØNE
Gnr/bnr/fnr	15/288-0
Adresse	Smetten 1, 3050 MJØNDALEN
Areal, beregnet	785.5
Formål	Boligområde A
Utnyttelse	= 35%
Regplan nr.	
Plannavn	Kommuneplans arealdel
Godkjent	31/08-2011
Kommuneplanformål	Boligbebyggelse



Private bygg
Andre bygg
Offentlige bygg
Takoverbygg
Trafikkareal

Eiendomsgrense
Usikker eiendomsgrense
Vannledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Felles avløpsledning

Situasjonsplanen kan ikke være eldre enn 1 år.

Tiltakshaver signatur

Dato	Sign
Revideringsdato	Sign
Revideringsdato	Sign

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 215, Bruksnummer 288 i 3301 DRAMMEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	27.09.2026 kl. 13.16
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	27.09.2026 kl. 13.14

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2026/261380-1/200 06.03.2026 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 5 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
HELTZEN FARID SAOUD
FØDT: 21.05.1976

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:

1950/3726-1/25 21.09.1950 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1956/3683-1/25 08.11.1956 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER:Nedre Eiker Kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/469621-1/200 29.04.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3301 GNR: 215 BNR: 488
Bestemmelse om overvannsledning, stoppekraner og stakepunkt

2025/469621-2/200 29.04.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3301 GNR: 215 BNR: 488

2025/469621-3/200 29.04.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3301 GNR: 215 BNR: 488

2025/469621-4/200 29.04.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3301 GNR: 215 BNR: 325

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/469621-5/200 29.04.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om gjensidig rett til adkomst for vedlikehold
Bestemmelse om brannprosjektering/branntiltak på egen eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2026/261389-1/200 06.03.2026 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388

GRUNNDATA

1950/31-1/25 04.01.1950 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3301 GNR: 215 BNR: 21

2020/852148-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0625 GNR: 15 BNR: 288

2024/810928-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3005 GNR: 215 BNR: 288

2025/469612-1/200 29.04.2025 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3301 GNR: 215 BNR: 488

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

Selger av Snippøra 18B, 3050 MJØNDALEN har hentet 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. 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.

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Reidar Jakobsen
Direkte tlf.: 32 23 26 49
Dato: 25.01.2017

L.nr. 3316/2017 Arkiv: 2016/4745 - 15/288/L42

MUR OG PIPESERVICE AS
Fjellveien 11

3057 SOLBERGELVA

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 21-10

Saksnr.: ***43/17***

Byggested:	Smetten 1, 3050 MJØNDALEN	Gnr/Bnr:	15/288
Tiltakshaver:	Øyvind Kvinge	Adresse:	Smetten 1, 3050 MJØNDALEN
Ansvarlig søker:	Mur og Pipeservice as	Adresse:	Fjellveien 11, 3057 SOLBERGELVA
Tiltakets art:	Rehabilitering av pipe	Bruksareal:	0m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Ferdigattesten for tiltak godkjent den 25.10.2016 gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker, mottatt 02.01.2017.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jfr. byggesaksforskrift § 8-1.

Gebyr:
Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages.

Beregnet gebyr i saken er:

3.2.2. Behandlingsgebyr ferdigattest	kr.	2 620,-

Faktura ettersendes.

Postboks 399, 3051 Mjøndalen
Besøksadresse: Rådhusgata 2
Tlf.: 32 23 25 00
E-post: post@nedre-eiker.kommune.no

Med vennlig hilsen

Jade I. W. Kristiansen
Fagansvarlig byggesak

Reidar Jakobsen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:
Øivind Bjarne Kvinge Smetten 1 3050 Mjøndalen

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Reidar Jakobsen
Direkte tlf.: 32 23 26 49
Dato: 30.11.2016

L.nr. 39687/2016 Arkiv: 2014/3718 - 15/288/L42

Øyvind Kvinge
Smetten 1

3050 MJØNDALEN

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 21-10

Saksnr.: 610/16

Byggested:	Smetten 1, 3050 MJØNDALEN	Gnr/Bnr:	15/288
Tiltakshaver:	Øivind Kvinge	Adresse:	Smetten 1, 3050 MJØNDALEN
Ansvarlig søker:	Øivind Kvinge	Adresse:	Smetten 1, 3050 MJØNDALEN
Tiltakets art:	Tilbygg/ny boenhet	Bruksareal:	111.2m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Ferdigattesten for tiltak godkjent den 25.09.2014 gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker, mottatt 14.11.2016.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jfr. byggesaksforskrift § 8-1.

Gebyr:
Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages.

Beregnet gebyr i saken er:

3.2.2. Behandlingsgebyr ferdigattest	kr.	2 555,-

Faktura ettersendes.

Med vennlig hilsen

Jade I. W. Kristiansen
Fagansvarlig byggesak

Reidar Jakobsen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

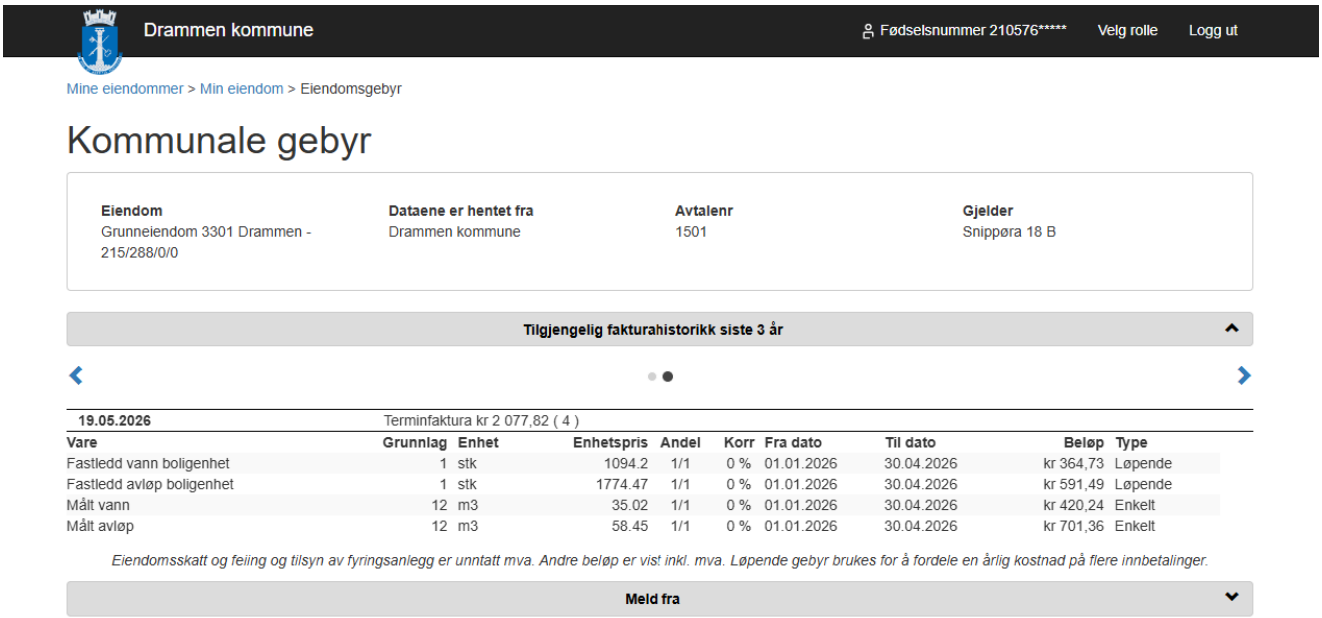
Kommunale avgifter 2026

Eiendom: Snippora 18B, 3050 Mjondalen **Gnr./bnr.:** 215/288 **Kommune:** Drammen

Dokumentasjon	Periode / grunnlag	Belop
Vann og avlop	01.01.2026 - 30.04.2026	kr 2 077,82
Vann og avlop	01.05.2026 - 31.08.2026	kr 2 732,08
Vann og avlop fakturert hittil	**01.01.2026 - 31.08.2026**	**kr 4 809,90**
Renovasjon	Oppgitt arsbelop	kr 5 201,25

Vann og avlop faktureres etter malt forbruk. Siste termin for 2026 er ikke fakturert per 25.09.2026. Renovasjon faktureres separat via RFD.

Vann og avlop - termin 1



Drammen kommune

Fødselsnummer 210576***** Velg rolle Logg ut

Mine eiendommer > Min eiendom > Eiendomsgebyr

Kommunale gebyr

Eiendom	Dataene er hentet fra	Avtalenr	Gjelder
Grunneiendom 3301 Drammen - 215/288/0/0	Drammen kommune	1501	Snippøra 18 B

Tilgjengelig fakturahistorikk siste 3 år

19.05.2026 Terminfaktura kr 2 077,82 (4)

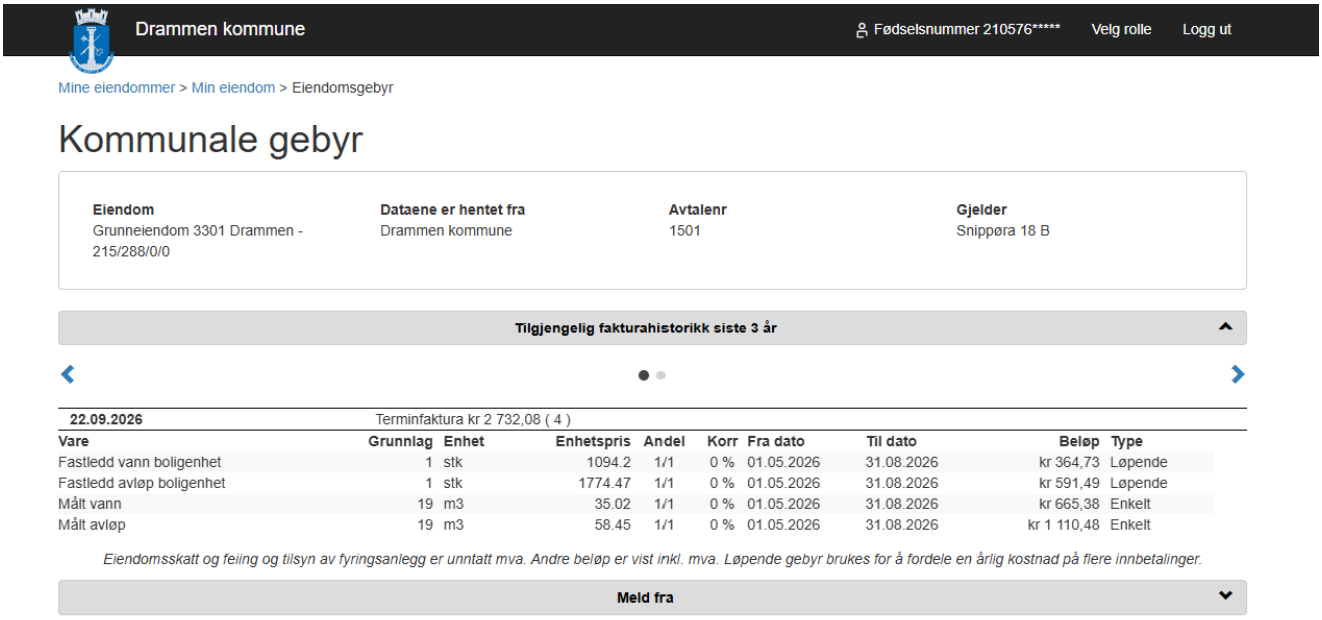
Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr	Fra dato	Til dato	Beløp	Type
Fastledd vann boligenhet	1	stk	1094.2	1/1	0 %	01.01.2026	30.04.2026	kr 364,73	Løpende
Fastledd avløp boligenhet	1	stk	1774.47	1/1	0 %	01.01.2026	30.04.2026	kr 591,49	Løpende
Målt vann	12	m3	35.02	1/1	0 %	01.01.2026	30.04.2026	kr 420,24	Enkelt
Målt avløp	12	m3	58.45	1/1	0 %	01.01.2026	30.04.2026	kr 701,36	Enkelt

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Meld fra

Vann og avlop - termin 2

Periode: 01.05.2026 - 31.08.2026 **Terminbelop:** kr 2 732,08



Drammen kommune

Fødselsnummer 210576***** Velg rolle Logg ut

Mine eiendommer > Min eiendom > Eiendomsgebyr

Kommunale gebyr

Eiendom	Dataene er hentet fra	Avtalenr	Gjelder
Grunneiendom 3301 Drammen - 215/288/0/0	Drammen kommune	1501	Snippøra 18 B

Tilgjengelig fakturahistorikk siste 3 år

22.09.2026 Terminfaktura kr 2 732,08 (4)

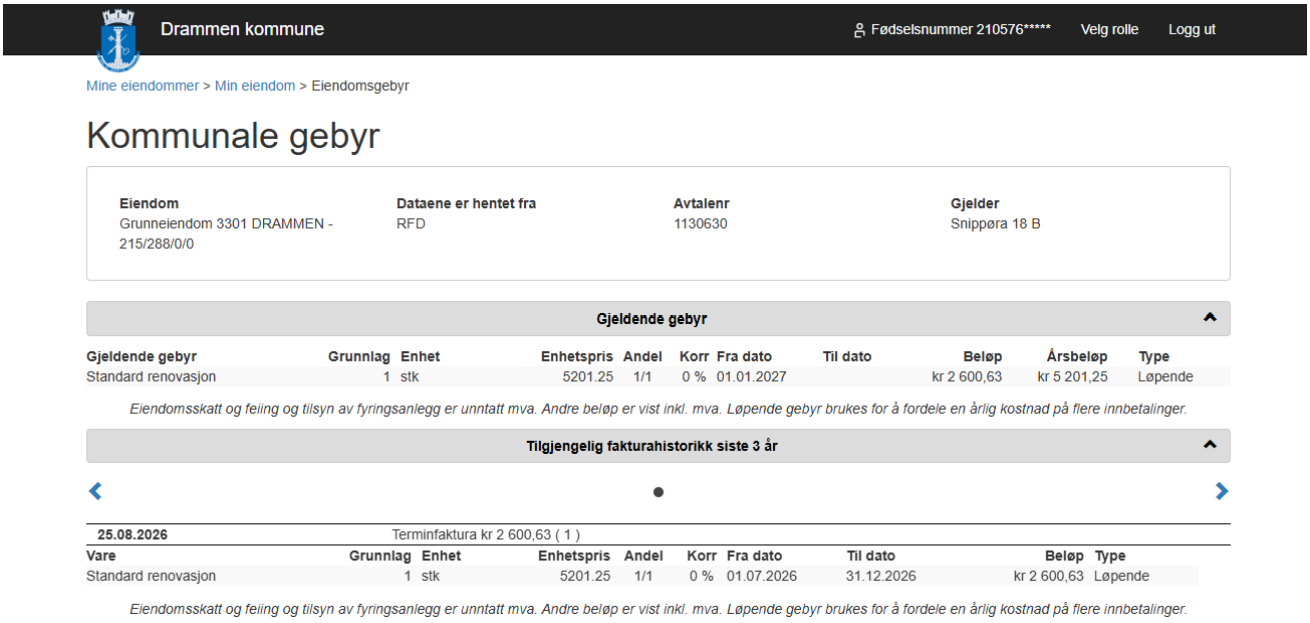
Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr	Fra dato	Til dato	Beløp	Type
Fastledd vann boligenhet	1	stk	1094.2	1/1	0 %	01.05.2026	31.08.2026	kr 364,73	Løpende
Fastledd avløp boligenhet	1	stk	1774.47	1/1	0 %	01.05.2026	31.08.2026	kr 591,49	Løpende
Målt vann	19	m3	35.02	1/1	0 %	01.05.2026	31.08.2026	kr 665,38	Enkelt
Målt avløp	19	m3	58.45	1/1	0 %	01.05.2026	31.08.2026	kr 1 110,48	Enkelt

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Meld fra

Renovasjon 2026

Standard renovasjon. Oppgitt arsbelop **kr 5 201,25**; vist termin 01.07.2026-31.12.2026: kr 2 600,63.



Drammen kommune

Fødselsnummer 210576***** Velg rolle Logg ut

Mine eiendommer > Min eiendom > Eiendomsgebyr

Kommunale gebyr

Eiendom	Dataene er hentet fra	Avtalenr	Gjelder
Grunneiendom 3301 DRAMMEN - 215/288/0/0	RFD	1130630	Snippøra 18 B

Gjeldende gebyr

Gjeldende gebyr	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr	Fra dato	Til dato	Beløp	Årsbeløp	Type
Standard renovasjon	1	stk	5201.25	1/1	0 %	01.01.2027		kr 2 600,63	kr 5 201,25	Løpende

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Tilgjengelig fakturahistorikk siste 3 år

25.08.2026 Terminfaktura kr 2 600,63 (1)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr	Fra dato	Til dato	Beløp	Type
Standard renovasjon	1	stk	5201.25	1/1	0 %	01.07.2026	31.12.2026	kr 2 600,63	Løpende

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

NEDRE EIKER KOMMUNE
Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Reidar Jakobsen
Direkte tlf.: 32 23 26 49
Dato: 25.09.2014

Øivind Kvinge
Smetten 1

3050 MJØNDALEN

L.nr. 28527/2014 Arkiv: 2014/3718 - 15/288/L42

TILLATELSE TIL TILTAK

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

Saksnr.: 601/14

Byggested:	Smetten 1, 3050 MJØNDALEN	Gnr/Bnr:	15/288
Tiltakshaver:	Øivind Kvinge	Adresse:	Smetten 1, 3050 MJØNDALEN
Ansvarlig søker:	Øivind Kvinge	Adresse:	Smetten 1, 3050 MJØNDALEN
Tiltakets art:	Tilbygg med en boenhet og garasje	Bruksareal:	111.2m²

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 godkjennes søknad om tiltak datert 20.08.2014 for oppføring av tilbygg. Tilbygget består av en ny boenhet med garasje i 1.etg. Videre godkjennes omsøkte fasadeendringer på eksisterende bolig.

Som grunnlag for søknaden godkjennes vedlagte tegninger datert 15.08.2014 og situasjonsplan datert 14.05.2014.

Dispensasjoner:
Det innvilges administrativ dispensasjon fra § 7.1 andre ledd i kommuneplanen av 31.08.2011 som lyder: garasjer skal være sikret mot skader fra flom tilsvarende 20 årsflom.

I denne saken har rådmannen i sin vurdering lagt vekt på følgende forhold:

Tilbygget som er søkt oppført består av garasje i 1.etg og bolig i andre. Boligen er derfor sikret mot flom. Garasjedelen skal oppføres slik at den tåler i kortere perioder å stå delvis under vann.

Høydeplassering:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 godkjennes overkant grunnmur på kote 4,3 som omsøkt.

Godkjenning av ansvarsrett:
Følgende foretak er godkjent med ansvarsrett for tiltaket:

Foretak	*Funksjon/tiltakskl.*		*Ansvarsområde*
Rønning Indrelid AS	Kontroll	1	Våtrom

Lokal godkjenning av foretak/ansvarsrett uten sentral godkjenning:
Selbygger som har søkt ansvarsrett har vist dokumentasjon for praksis og utdannelse i samsvar med byggesaksforskriften §§ 11-1 og 11-2.

Forutsetninger for tillatelsen:

- Det skal monteres vannmåler for hver bruksenhet.
- Kjellergulv og/eller vannstand i laveste monterte vannlås må ligge minst 900mm høyere enn innvendig topp hovedledning målt i stikkledningens forgreningspunkt på hovedledningen.
- Før graving igangsettes må det sendes gravemelding på et eget skjema. Skjemaet finnes digitalt på Nedre Eiker kommunes hjemmeside.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Uttalelse/krav fra andre avdelinger/myndigheter:
Bestiller kommunalteknikk: I overnevnte sak kan det aksepteres 2 adkomster, da det ikke er gjennomkjøring i denne delen av St. Olavsgate.

Planstatus:
Eiendommen ligger i uregulert område. I følge kommuneplanen for Nedre Eiker kommune, vedtatt 31.08.2011 ligger eiendommen i område avsatt til bolig.

Grad av utnytting:
I følge plangrunnlaget, er det tillatt å utnytte eiendommen med inntil 35% bebygd areal (BYA). I denne saken vil utnyttelsesgraden etter at byggetiltaket er gjennomført være 30% BYA.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

ØVRIG INFORMASJON:

Sikring av byggeplass:
Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf plan- og bygningsloven § 28-2.

Avfall:
Alt avfall som tiltaket medfører, og som ikke gjenbrukes i egen virksomhet, må leveres til mottak godkjent av forurensningsmyndighetene. Dersom avfallet er av en slik sammensetning at dette ved gjenvinning kan være en ressurs, bør tiltakshaver velge et godkjent deponi med opplegg for sortering av avfallet.

El-og telearbeid:
Ved grøftearbeid for el- og teledatakommunikasjon eller lignende til bygning, bør det legges ned 30 mm rør for bredbåndsteknikk.

Dokumentasjon ved tilsyn:
Kopi av denne tillatelse sammen med beskrivelse av tiltaket, godkjent kart for plassering, tegninger og ansvarsretter skal være tilgjengelig på byggeplassen.

Anmodning om ferdigattest:
Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, herunder endelig innmålt plassering av tiltaket, jf § 8-1 i byggesaksforskriften.

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 21-9.

Gebyr:
Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura vil bli sendt tiltakshaver. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages.

Beregnet gebyr i saken er:

3.1.1	Behandlingsgebyr byggesak	kr.	14.700,-
3.2.3	Behandlingsgebyr byggesak	kr.	4.200,-
3.6	Gebyr kartajourhold	kr.	4.200,-
	Til sammen	kr.	23.100,-

Faktura ettersendes.

Klageadgang:
Saken er behandlet administrativt etter fullmakt fra rådmannen i samsvar med delegasjonsreglement for Nedre Eiker kommune.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Buskerud, jf. plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 29. En eventuell klage skal stiles til Nedre Eiker kommune. Frist for å klage er 3 uker fra vedtaket blir mottatt. Orientering om hvordan man går fram ved en klage kan fås ved henvendelse til Nedre Eiker kommune, samfunnsutvikling, byggesaksavdelingen.

Med vennlig hilsen

Asgeir Osnes
Fagansvarlig byggesak

Reidar Jakobsen
Byggesaksbehandler

NEDRE EIKER KOMMUNE

Saksnr.: PLAN-19/00039
Dok.nr.: PLAN-19/00039-

Planbestemmelser til områderegulering for:

Mjøndalen sentrum

Plan ID: 20130008 Dato:11.06.2019 Områderegulering vedtatt: 19.06.19

I medhold av §12-12 i Plan- og bygningsloven av 2008 har Nedre Eiker kommunestyre vedtatt områderegulering med disse planbestemmelser datert 11.06.2019 og tilhørende plankart datert 11.06.2019

NEDRE EIKER KOMMUNE ORDFØRER

stadfesting ved Ordfører

Innledende bestemmelser

§ 1 Planens formål

- Bærekraftig arealutvikling, ved å begrense behov for privat transport og mer effektiv infrastruktur
- Gjøre Mjøndalen til et attraktivt sted å bo og virke, ved å legge til rette for:
  - En blandet boligbebyggelse; boliger for ulike befolkningsgrupper
  - Et levende sentrum, ved både handel, aktiviteter mv. i tillegg til boliger
  - Videreutvikling av kvartalsstruktur, uteareal og byrom
  - Utvikling av byrom, herunder, der egnet, for å gi tilgang til borggård
  - Høy estetikk på bygg, byrom og uteareal
  - Trafikksikker ferdsel for alle trafikantgrupper
  - Utvikling av blågrønn struktur
  - Utvikling av teknisk og sosial infrastruktur

Arealformål og hensynssoner i planen

Det reguleres i planen følgende arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder:

AREALFORMÅL (pbl §12-5)		
Hovedformål	**Forkortelse**	**Sosi kode**
Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)		
Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse	BFS 1-6 (P)	1111
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	BKS 1-7 (P)	1112
Sentrumsformål	BS 1-27 (O/P)	1130
Offentlig eller privat tjenesteyting	BOP 1-3 (O/P)	1160
Barnehage	BBH (O)	1161
Undervisning	BU (O)	1162
Kirke/ annen religionsutøvelse	BR (O/P)	1164
Hotell/ overnatting	BH (P)	1320
Bensinstasjon/ vegserviceanlegg	BV 1-2 (P)	1360
Øvrige kommunaltekniske anlegg	BKT (O)	1560
Lekeplass	BLK 1-3 (O)	1610
Annet uteoppholdsareal	BAU (P)	1690
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål	BKB 1-4 (O/P)	1800
Bolig/ tjenesteyting	BKB 5-6 (O/P)	1803
Bolig/ forretning	BKB 7 (P)	1801
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	BAA 1-11 (O/P)	1900

AREALFORMÅL (pbl §12-5)		
Hovedformål	**Forkortelse**	**Sosi kode**
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	S 1-3 (O)	2001
Veg	SV 1- 23 (O)	2010
Kjøreveg	SKV 1-8 (O/P)	2011
Fortau	SF 1-33 (O)	2012
Torg	ST 1-2 (O)	2013
Gatetun	SGT 1-5 (O)	2014
Gang-/ sykkelveg	SGS 1- 23 (O)	2015
Gangveg/ gangareal/ gågate	SGG 1-2 (O)	2016
Annen veggrunn – tekniske anlegg	SVT 1- 14 (O)	2018
Annen veggrunn – grøntareal	SVG 1-52 (O)	2019
Trasé for jernbane	STJ (O)	2021
Holdeplass/ plattform	SH 1-4 (O)	2025
Kollektivknutepunkt	SKK (O)	2070
Kollektivholdeplass	SKH (O)	2073
Pendler-/ innfartsparkering	SPI (O)	2074
Parkeringsplasser	SPP 1-2 (O)	2082
Parkeringshus/ - anlegg	SPH 1-2 (O)	2083
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastrukturtraséer	SKF 1- 33 (O)	2800
Angitte samferdselsanlegg og/ eller tekniske infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål	SAA 1- 9 (O/P)	2900

AREALFORMÅL (pbl §12-5)		
Formål	**Forkortelse**	**Sosi kode**
Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)		
Grønnstruktur	G 1- 11 (O)	3001
Turveg	GT 1-9 (O/P)	3031
Vegetasjonsskjerm	GV	3060
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	GAA 1- 27 (O)	3900
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§12-5 nr. 6)		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	V 1-8	6001
Friluftsområde	VFR	6700

HENSYNSSONER (pbl §12-6)		
Formål	**Forkortelse**	**SOSI-Kode**
Støysone - rød	H210_1-3	210
Støysone – gul	H220_1-22	220
Ras- og skredfare	H310_1	310
Flom	H320_1-40	320
Annen fare	H390_1	390
Angitt hensynssone - bevaring kulturmiljø	H570_1-4	570
Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging	H810_1	810

BESTEMMELSESOMRÅDER (pbl § 12-7)		
Formål	**SOSI-Kode**	**Forklaring**
Bestemmelsesområde – Anlegg og rigg		Anlegg og rigg langs E134
Bestemmelsesområde – Indre sentrum		Krav til publikumsrettet virksomhet på grunnplan
Bestemmelsesområde – BS 6B		Krav om uteoppholdsareal/ lekeplass.

Bestemmelser uavhengig av arealformål og hensynssoner

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Grad av utnytting og utforming (pbl. 12-7 nr. 1)

§ 2.1.1 Utforming – estetikk:

a) Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet. Innenfor virkeområdet til «Arkitektonisk veileder for Mjøndalen sentrum», datert 06.06.2019 eller nyere versjon, skal tiltak utformes i tråd med veilederen. Virkeområdet er vist i veilederen.

§ 2.2 Vilkår og forbud for bruk (pbl. §12-7 nr. 2)

Byggegrenser – mot veg og bane:

a) Fra senterlinje i Europaveg (E134) tillates det ikke:
Nybygg nærmere enn 30 m.

b) Fra senterlinje i ytterste spor for jernbane tillates det ikke:

- Nybygg nærmere enn 20 m., dette gjelder området vest for jernbaneovergangen i Industrigata.
- Nybygg nærmere enn 30 m., dette gjelder området øst for jernbaneovergangen i Industrigata.

§ 2.3 Miljøkrav (pbl. §12-7 nr. 3)

§ 2.3.1 Støy:

a) Støynivå i ny arealbruk (inkl. vifter/ ventilasjonsanlegg o.l.) skal tilfredsstille grenseverdier i de til enhver tid gjeldende «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging».

b) Avvik fra støygrensene kan tillates, under forutsetning av at vilkår gitt i punkt 3.2.3 / tabell 3 i retningslinje T-1442 blir oppfylt. Som avbøtende tiltak skal normalt følgende oppfylles:

- Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side.
- For hver boenhet skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk ha vindu mot stille side. Minst ett soverom skal ligge mot stille side.

c) Støykrav for uteoppholdsareal skal være tilfredsstilt.

d) Det tillates ikke rom til støyfølsomt bruk i rød støysone (>65 db).

§ 2.3.2 Elektromagnetiske felt:

a) Areal for varig opphold skal utformes og plasseres slik at de ikke utsettes for stråling utover de til enhver tid gjeldende grenseverdier for elektromagnetisk stråling gitt av statens strålevern.

b) Alle trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler mv. skal plasseres slik at areal for varig opphold ikke utsettes for elektromagnetisk stråling over anbefalte grenseverdier.

§ 2.3.3 Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg:

a) Innenfor det til enhver tid gjeldende konsesjonsområde for fjernvarme skal nybygg, hovedombygging og tilbygg med BRA over 500 m^2 følge 'Forskrift om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg'.

§ 2.3.4 Bekkelukking og - utfylling:

a) Bekker skal ikke lukkes. All utfylling i elver og bekker er forbudt uten særskilt tillatelse.

§ 2.4 Funksjons- og kvalitetskrav (pbl § 12-7 nr. 4)

§ 2.4.1 Universell utforming:

a) Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av samferdselsareal, lekeplasser, samt gangadkomster til hovedinnganger til bygg. Øvrige deler av bygg skal følge krav til tilgjengelighet i den til enhver tid gjeldende 'Forskrift om tekniske krav til byggverk'.

§ 2.4.2 Overvannshåndtering:

a) Overvann skal håndteres på egen grunn, med mindre annen godkjent løsning er etablert eller skal etableres. Overflatevann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

b) Overvann tillates ikke ført direkte til tette overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering.

c) Overflatevann skal håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for skader på byggverk og anlegg på omkringliggende eiendommer. Fagkyndig skal redegjøre for/utarbeide en egen vurdering av behov for anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortleding av overflatevann fra bebyggelse, veger/gater og andre areal. Kommunen kan kreve at slike anlegg opparbeides. Behovet for vurdering kan unntas for mindre byggetiltak.

d) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares, og at tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Naturlig flomvei er den veien vannet tar når nedbøren overskrider terrengets infiltrasjonsevne og/ eller overvannssystemets kapasitet.

§ 2.4.3 Flomsikring:

a) Tiltak skal sikres mot flom og skal ikke påføre omkringliggende områder flomvann eller økt avrenning.

b) Ved tiltak/bygging skal sikker flomavledning/flomveier prosjekteres og dokumenteres etter anerkjente beregningsmetoder og tekniske løsninger. Beregninger skal legge relevante erfaringstall fra kommunen til grunn for dimensjonering.

c) Bygninger og anlegg i områder som berører flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

§ 2.4.4 Tekniske anlegg:

a) Oppbygging av VA-anlegg skal følge den til enhver tid gjeldende kommunalteknisk norm for veg, vann og avløp og godkjent VA-plan, jf. § 2.6.2.

b) Det tillates ikke nye strømforsyningskabler i luftstrekk innenfor planområdet.

§ 2.4.5 Avkjørsler:

a) For kommunale og private veier:
Plassering av avkjørsler er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate en eiendom skal ha atkomst er bindende. Ved justering av plasseringen må ikke avkjørselen komme i konflikt med kryss, gatekurvatur og lignende. Maksimal tillatt bredde skal følge den til enhver tid gjeldende 'Veinorm for Nedre Eiker'.

b) For riks- og fylkesveier:
For avkjørsler til riks- og fylkesveier skal gjeldende vegnormaler gjelde, der ikke andre atkomster er detaljregulert. Før det gis eventuelle tillatelser til nye avkjørsler skal det innhentes uttalelse fra Statens vegvesen.

c) Alle eksisterende eiendommer for bebyggelse innenfor planområdet skal ha en adkomst, med mindre fellesløsninger er etablert. Det bør etableres fellesløsninger der det er mulighet for dette.

d) Ut mot gate/fortau og offentlige rom skal nedkjøringsrampe til parkeringskjeller ligge innenfor bygningskroppen.

§ 2.4.6 Frisikt:

a) Det skal i kryss og i inn- og utkjøringer være fri sikt over 0,5 m. høyde over kjørebane, i henhold til gjeldende vegnormaler. I frisiktsonen kan det stå nødvendige skiltstolper.

§ 2.4.7 Renovasjon:

a) Opparbeidelse av renovasjonsanlegg skal følge den til enhver tid gjeldende veileder fra RfD.

§ 2.5 Verneverdier (pbl. §12-7 nr.6)

§ 2.5.1 Automatisk fredete kulturminner:

a) Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8.

§ 2.5.2 Kulturminner- og miljøer:

a) Ny bebyggelse som ligger i eller grenser til angitte kulturmiljø og/eller kulturminner i denne planen eller i kommunedelplan for kulturminner skal tilpasses eksisterende kulturmiljø og/eller kulturminner.

b) For bygninger som er angitt som «A»- og «B»- objekter gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. For bygninger som er angitt som «C»- objekter (se temakart, datert 11.06.2019), gjelder retningslinjene.

§ 2.5.3 Naturmiljø:

a) Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller rester av planter, innenfor planområdet, som er å finne i den til enhver gjeldende Fremmedartsliste.

b) Utforming/ opparbeidelse av flomsikring av bekkesider m.v. skal i så liten grad som mulig ødelegge biologisk mangfold.

§ 2.6 Krav om dokumentasjon og undersøkelser ved gjennomføring av planen herunder særskilt underlag til byggesaksbehandling (pbl. 12-7 nr.12)

§ 2.6.1 Geoteknisk vurdering/ undersøkelse:

a) Ved bygge-, anleggs- og konstruksjonstiltak skal den til enhver tid gjeldende veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred fra Norges Vassdrags- og energidirektorat legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling.

b) Dersom det under anleggsarbeid avdekkes forurenset grunn skal arbeidene stanses og ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7.

§ 2.6.2 VA-plan:

a) Det kreves VA-plan for byggetiltak større enn 400 m^2 BRA. VA-planen skal ivareta vannforsynings-, slukkevanns-, spillvanns- og overvannsløsninger.

b) Innenfor sentrumsformålet skal VA-planen vise detaljert overvannshåndtering. Rapport: Overvannshåndtering – områdeplan for Mjøndalen sentrum, datert 11.04.2017, eller nyere rapport, skal legges til grunn for opparbeidelser av gater. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsetting av arbeid.

§ 2.6.3 Utomhusplan:

a) Større bygge- og anleggstiltak skal detaljeres i utomhusplan. Planen skal godkjennes av kommunen før igangsetting av arbeid.

b) Som større bygge- og anleggstiltak regnes:

- Boligbygg med flere enn 2 boenheter
- Forretnings-, nærings- eller andre kombinasjonsbygg med BRA over 400 m^2
- Lekeplasser, parkanlegg og anlegg for skjermplanting

Kommunen kan kreve at det utformes utomhusplan for andre større tiltak der utforming av åpne arealer påvirker allmennheten.

c) Utomhusplanen skal redegjøre for oppfyllelse av krav til utforming av uterommene i disse planbestemmelser. Formålsgrenser og andre juridiske flater, linjer og punkter skal være synlige og identiske med vedtatt plankart.

- Utomhusplanen skal i minimum vise følgende arealer:
  - Uteoppholds- og lekeareal
  - Adkomst for kjørende og myke trafikanter
  - Biloppstillingsplasser, sykkelparkering og nedkjøring til evt. p-kjeller m.m.
  - Snøopplag
  - Renovasjon
  - Eksisterende og fremtidig terreng

- Utomhusplanen skal redegjøre for:
  - Overvannshåndtering, hvor/hvordan overvann skal samles, bortledes og/eller fordrøyes av vegetasjonen, i tråd med VA- plan
  - Eksisterende vegetasjon i området og nyanlegg
  - Grønn overflatefaktor (GOF), jf. Kommuneplanens arealdel: Veileder om utregning av grønn overflatefaktor
  - Opparbeidelse av arealet: belegg, kanter, markdekke, rabatter, lekeapparater, møblering, belysning, evt. mur, trapp, rampe, tak, vind- og støyskjerm mv.

- Utomhusplanen skal inneholde:
  - Plan i målestokk 1:200 med høydeangivelser og dimensjoner
  - Snitt og digital 3D-modell
  - Tverrsnitt o.l. for å vise universell utforming

Bestemmelser til arealformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. §12-5 nr. 1)

§ 3 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Grad av utnytting, utforming og tillatt arealbruk (pbl. 12-7 nr. 1)

§ 3.1.1 Utforming – estetikk (pbl. §12-7 nr. 1)

a) Bygningsmiljø som det er naturlig å se i sammenheng skal ha en helhetlig utførelse når det gjelder hovedform, takform, farge- og materialbruk. Det skal for alle større tiltak foreligge en estetisk redegjørelse av ivaretakelse av dette kravet.

b) Åpne tekniske anlegg på tak tillates ikke. De skal være del av bygningskroppen og ikke overskride tillatt byggehøyde.

§ 3.1.2 Forbud og vilkår for bruk (pbl. §12-7 nr. 2)

a) Utenom sentrumsformål tillates det ikke bygg nærmere enn 5 m fra formålsgrense/ vegkant for areal for veg, gang- og sykkelveg eller fortau mv. Når inn- og utkjøring skjer parallelt med veg, gang- og sykkelveg eller fortau kan garasjer plasseres minimum 2 meter fra vei.

b) Ved byggetiltak som overskrider 5000 m^2 BRA skal det utarbeides en enkel steds- og mulighetsanalyse som redegjør for ivaretakelsen av formålsbestemmelsen i denne planen. Analysen skal særskilt gjøre rede for:

- Ivaretakelse og opparbeidelse av offentlige byrom og gangforbindelser gjennom byggeområdet.
- Publikumsrettede funksjoner mot gater og byrom.
- Hvordan tiltaket ivaretar og styrker grønnstruktur og gate- og bebyggelsesstruktur i området.
- Løsninger for transport (bil/sykkel/gange) knyttet til byggeområdet, herunder bilparkering i eksisterende parkeringsanlegg i nærområdet og trafikkpåvirkning i byggeområdet og tilstøtende gater.

§ 3.1.3 Funksjons- og kvalitetskrav (pbl. §12-7 nr. 4)

§ 3.1.3.1 Overvannshåndtering – grønn overflatefaktor (GOF):

a) I boligbebyggelse skal grønn overflatefaktor være på minimum 0,5.

b) I Sentrumsformål og i kombinerte bebyggelse- og anleggsformål skal grønn overflatefaktor være på minimum 0,4.

c) For bortledning av overflatevann skal det benyttes grønne tak og/ eller andre vannfordrøyende tiltak eller konstruksjoner.

§ 3.1.3.2 Uteoppholdsareal:

a) Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er som følger:

- Småhusbebyggelse: 50 m^2 for eneboliger, to-, tre- og firemannsboliger, kjedehus, rekkehus og tilhørende sekundærleiligheter.
- Blokk- og terrassert bebyggelse: 20 m^2, hvorav minst 10 m^2 til privat uteoppholdsareal. Minimum 25 % skal utgjøre felles uteoppholdsareal.

b) Privat uteoppholdsareal kan løses i form av balkong/ privat terrasse med direkte tilknytting til boenhet. Innglasset veranda/balkong, med mulighet for å åpnes, regnes som uteoppholdsareal.

c) Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal.

d) Uteoppholdsarealene skal ha en gunstig plassering i forhold til støy, sol og vind. Det skal ikke være skygge større deler av dagen. Dokumentasjon på anvendeligheten av uteoppholdsareal skal dokumenteres før byggetillatelse gis.

§ 3.1.4 Trafikk og parkering (pbl. 12-7 nr. 7)

§ 3.1.4.1 Krav til parkeringsdekning:

a) Ved utbygging kreves opparbeidelse av bil- og sykkelparkering som følger:

Formål	Grunnlag pr. parkeringsplass	Min.	Max.	Sykkel
Boligbebyggelse				
Frittliggende småhusbebyggelse/ konsentrert småhusbebyggelse	bruksenhet	2,0	-	Min. 3
Sentrumsformål				
Konsentrert småhusbebyggelse	bruksenhet	1,0	2,0	Min. 2
Blokkbebyggelse/ bolig	70 m^2 BRA eller bruksenhet *(Ikke tillatt å benytte begge utregninger i samme prosjekt).*	0,8	1,5	Min. 2
Barnehage*	100 m^2 BRA	0,5	2,0	2,0
Undervisning*	100 m^2 BRA	0,5	2,0	3,0
Institusjon*	100 m^2 BRA	0,5	1,0	0,5
Forsamlingslokale*	100 m^2 BRA	0,5	1,0	3,0
Annen tjenesteyting*	100 m^2 BRA	0,5	1,5	3,0
Forretning*	100 m^2 BRA	0,5	1,5	3,0
Kontor*	100 m^2 BRA	0,25	1,0	3,0
Hotell*	100 m^2 BRA	1,0	3,0	2,0
Bevertning*	100 m^2 BRA	1,0	3,0	3,0
Idrettsanlegg*	100 m^2 BRA	1,5	2,0	3,0

b) *Kommunen kan tillate andre parkeringskrav, dersom det kan dokumenteres redusert behov. Beregningsgrunnlaget må vises i byggesak eller plansak.

c) I bygg med krav til tilgjengelighet skal minst 5% av oppstillingsplassene (og ikke færre enn 1) reserveres og utformes for forflytningshemmede. Disse skal plasseres nær hovedinngang, men kan etter avtale med kommunen plasseres nær annet tjenlig målpunkt (f.eks. heis, rampe, alt. inngang).

d) Parkering tillates ikke på overflate i sentrumsformål.

e) I sentrumsformål skal krav til parkeringsdekning for boliger løses i parkeringskjeller, mens i områder for boligbebyggelse kan det også løses i garasjeanlegg eller ved oppstilling på overflateareal, for eksempel gårdsplass.

f) Boligparkering i kjeller eller garasje skal være fellesareal (jf. pbl. 12-7 nr.14) knyttet til tilhørende boliger som utløser parkeringskrav. Unntak gjelder for frittliggende småhusbebyggelse eller i parkeringshus e.l.

g) Krav til boligparkering reduseres med 3 oppstillingsplasser ved tilgang til 1 felles bil (bildeling). Samlet krav kan ikke reduseres med mer enn 6 oppstillingsplasser. Boligsameiet er ansvarlig for at det er etablert en fungerende bildelingsordning dersom det er søkt om reduksjon av antallet oppstillingsplasser.

h) Krav til biloppstillingsplasser for næringsbebyggelse på grunnplan tillates innfridd ved opparbeidelse og bruk av regulert gateparkering. Det samme gjelder bebyggelse i sentrumsområder som kun inneholder boligdeler.

i) Krav til sykkeloppstillingsplasser for næringsbebyggelse kan løses ved oppsetting av stativ i gateparkering eller på fortau.

j) For boliger kan krav til sykkeloppstillingsplasser løses ved bruk av boder e.l. i fellesareal. Dersom oppstillingsplass for sykkel løses i bodareal tilhørende boenheter økes kravet til minstestørrelse for bod med 1 m^2.

k) Utendørs sykkelparkering skal plasseres så nær hovedinnganger som mulig. Parkeringsstativ skal muliggjøre for låsing av ramme. Gjesteparkering skal opparbeides utendørs mot gate/offentlig rom.

l) I areal avsatt til sentrumsformål skal den til enhver tid gjeldende frikjøpsordning for biloppstillingsplasser gjelde.

§ 3.1.4.2 Utforming av parkeringsareal:

a) I parkeringsareal med over 20 biloppstillingsplasser skal det opparbeides atskilte gangareal. På områder som er tilgjengelige for allmennheten skal minste bredde på gangareal være 1,5 meter. På områder som er ment for kjente brukere (f.eks. boligparkering i kjelleranlegg) er minste bredde på gangareal 0,8 meter.

b) Parkeringsareal skal utformes slik at parkering ikke skjer ut over annet formål eller annet tilstøtende trafikkareal. Dette gjøres ved at parkeringsareal skilles fysisk fra øvrig trafikkareal ved bruk av rabatter, kantstein, beplantning, gjerde e.l.

c) Overflateparkering og grøntareal mot offentlig veg- eller gate skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan. Dekket skal være vanngjennomtrengelige flater.

§ 3.2 Boligbebyggelse

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for: Boligformål

a) Innenfor formålet boligbebyggelse tillates det boliger med tilhørende anlegg.

b) Utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet/tjenesteyting kan kun tillates hvis det ikke medfører vesentlig trafikk- eller miljømessige ulemper, fare eller sjenanse for omgivelsene.

c) Garasjer skal utformes slik at de fremstår som underordnet og er tilpasset hovedhusets form og utseende.

§ 3.2.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS 1-6)

§ 3.2.2.1 Grad av utnytting, utforming og tillatt arealbruk (pbl 12-7 nr.1)

a) Grad av utnyttelse: Høyeste tillatte prosent bebygget areal (%- BYA) er 35%.

b) Byggehøyder:
Det tillates bygg med maksimal gesimshøyde 8 meter og maksimal mønehøyde 9 meter. Arker, takopplett og tilsvarende takoppbygg, som ikke overstiger 1/3 av takets lengde, kan ha gesimshøyde 9 meter.

BFS 6: Det tillates bygg med maksimal gesimshøyde 6 meter og maksimal mønehøyde 7 meter. Arker, takopplett og tilsvarende takoppbygg, som ikke overstiger 1/3 av takets lengde, kan ha gesimshøyde 7 meter.

§ 3.2.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1-7)

§ 3.2.3.1 Grad av utnytting, utforming og tillatt arealbruk (pbl 12-7 nr.1)

a) Grad av utnyttelse:

- For BKS 1-3 er høyeste tillatte prosent bebygget areal (%-BYA) 40%.
- For BKS 4-5 er høyeste tillatte prosent bebygget areal (%- BYA) 35%.
- For BKS 6-7 er høyeste tillatte prosent bebygget areal (%-BYA) 40%.

b) Utforming:

BKS 1-5: Bygninger i dette området skal ha skråtak, men det er ikke tillatt med pulttak.

c) Byggehøyde:

BKS 1-3: Det tillates bygg med maksimal gesimshøyde 8 meter og maksimal mønehøyde 9 meter. Arker, takopplett og tilsvarende takoppbygg som ikke overstiger 1/3 av takets lengde kan ha gesimshøyde 9 meter.

d) Støyskjerming:

I BKS 1 skal bygningskroppen utformes slik at den skjermer for støy fra jernbanen og E 134.

e) Områdene BKS 4 og 5 er sentrumsnære boligområder og det åpnes for transformasjon gjennom detaljregulering. Området kan utvikles etter gjeldende bestemmelser i denne planen, men ved eventuell detaljregulering vil følgende forutsetninger legges til grunn for planarbeidet:

- Høyeste tillatte prosent bebygget areal (%- BYA) er 45 %.
- Dominerende bruk i området skal være bolig.
- Bolighus skal utformes som hagebykonsept.
- Bygninger langs Drammensveien, samt Stadiongata, skal utformes slik at de kan skjerme for støy fra vei. Arker og tverrfløyer skal vende ut mot Drammensveien og Stadiongata, slik at bygningene henvender seg mot disse gatene.
- Ny bebyggelse skal plasseres i enhetlig byggelinje mot vei.
- Byggehøyde: Det tillates bygg med maksimal gesimshøyde 8 meter og maksimal mønehøyde 9 meter. Arker, takopplett og tilsvarende takoppbygg som ikke overstiger 1/3 av takets lengde kan ha gesimshøyde 9 meter.
- Avkjørsler: Atkomst til området skal løses gjennom felles atkomster for flest mulig enheter.

§ 3.3 Sentrumsformål (BS 1-27)

§ 3.3.1 Fellesbestemmelser for: Sentrumsformål

a) Fellesbestemmelsene gjelder med mindre annet er detaljert i § 3.3.3 'Særskilte og utfyllende bestemmelser til de enkelte kvartal - Sentrumsformål'.

§ 3.3.1.1 Grad av utnytting, utforming og tillatt arealbruk (pbl 12-7 nr.1)

a) BYA:
Minste tillatte prosent bebygget areal (%-BYA) innenfor Sentrumsformål er 50% BYA. Unntak gjelder for mindre utbedringer av eksisterende småhusbebyggelse.

b) Utforming:
Fasader skal fremstå med vertikale brudd og variasjon i uttrykk med lengder på maksimalt 15 meter.

Bygningens aktive fasader/aktivitetsareal og hovedatkomster skal orienteres mot gate. Lukkede fasader mot tilliggende gater tillates ikke.

Svalganger mot tilliggende gater tillates unntaksvis og skal da være innglasset. Samlet skal disse ikke overskride en fjerdedel av fasadens lengde, eller høyst 12 m

Alle tekniske anlegg som ventilasjon og lignende skal integreres i bygget og ikke fremstå som påmonterte elementer.

c) Tillatt arealbruk og type bebyggelse:
Sentrumsformål tillates benyttet til bolig, forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning. Det tillates kun næringsvirksomhet som ikke medfører vesentlig byrde i form av lukt, støy og støv eller fare for omgivelsene.

d) Byggehøyder:
Byggehøyder er regulert for hvert enkelt kvartal i § 3.3.3. Byggehøyder er angitt i meter over havet (m.o.h.). Der det er krav om tilbaketrukne etasjer gjelder dette mot gate og offentlig rom, men ikke innad i kvartalet.

e) Taktype/overvannshåndtering:
Takflater skal opparbeides enten som 'grønne tak' eller med en annen type tak som gir en fordrøyende effekt på overvann.

§ 3.3.1.2 Forbud og vilkår for bruk (§12-7 nr. 2)

a) Byggelinje/ byggegrense:
Der ikke annet er angitt er byggegrense lik formålsgrense. Utad mot fortau/ offentlig rom, er formålsgrense lik byggelinje. Innad i kvartal er byggegrense angitt på plankartet.

b) Bygg tillates oppført inntil eiendomsgrense (såfremt i tråd med arealformål).

c) Utkraging og hjørneutforming:
Det tillates utkraginger som baldakiner og balkonger, men de må ikke stikke lenger ut enn 0,6 meter fra fasadelivet. Slike utkraginger skal ha en minstehøyde over fortau på 4,5 m.

d) Det er ikke tillatt med utkraging utover byggegrensa for bygninger som vender ut mot jernbanesporet (felt STJ og S 2).

e) I gatekryss skal byggets første etasje ha avskårne hjørner eller innhogg med skråside på minimum 3 meter.

f) Det tillates ikke:
- Oppføring av letthaller
- Utelagring mot gate, offentlig rom eller boliger.

§ 3.3.1.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

a) Tilgjengelighet til uteoppholdsareal og lekeplasser:
Atkomster til felles uteoppholdsareal og lekeplasser i borggård i sentrumskvartal skal være åpne for allmenheten. Det skal normalt opprettes to slike atkomster, slik at det dannes en gangrute/ passasje gjennom borggården.

b) Lekeplass:
Småbarnslekeplass skal opparbeides innenfor hvert kvartal. Arealet skal opparbeides i tråd med den til enhver tid gjeldende lekeplassveileder.

c) Uteoppholdsareal:
Felles uteoppholdsareal på terreng skal være tilgjengelig for allmenn bruk, universelt utformet og ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper og opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.

d) Renovasjon:
Nedgravde avfallsløsninger skal benyttes der det er mulig.

§ 3.3.1.4 Eierformål (pbl §12-7 nr.14)

a) Lekeplasser i borggård(er) skal være fellesareal for boliger som utløser kravet.

§ 3.3.2 Bestemmelsesområde – Indre sentrum (pbl § 12- 7)

a) Grunnplan på gatenivå skal være forbeholdt publikumsrettet aktivitet (eksempelvis forretning, bevertning, tjenesteyting mv.)

b) Grunnplanet skal ha en høyde på minimum 4,5 m.

c) Det kan tillates næring, forretning, bevertning og tjenesteyting i alle etasjer.

d) Minimum 60 % av fasadearealet i første etasje i indre sentrum skal være vinduer. Vinduene skal ikke tildekkes med mer enn 30% folie etc., inklusiv delvis siktforhindrende foliering.

§ 3.3.3 Særskilte og utfyllende bestemmelser til de enkelte kvartal - Sentrumsformål

§ 3.3.3.1 BS 1A og B:

a) Byggehøyder:
Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims/ møne**	**Maks. gesims/ møne**	**(etg.)**
BS 1A	+ 16,0		
		+ 26,0	(6)
BS 1B Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 13,0	+ 16,0 + 19,0	(3) (4)

b) Uteoppholdsareal og lekeplass:
Takflate i BS 1B skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Av fellesarealets totale areal skal minst 75 m^2 tilrettelegges for barns lek og det skal opparbeides sandlekeplass.

c) I forareal (gatetun) skal det opparbeides nærlekeplass på minst 50 m^2.

§ 3.3.3.2 BS 2:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 2 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0 + 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)
Det kan innenfor feltet opparbeides et bygg med grunnflate på maks. 15x15 meter, med høyde på minimum 7 etasjer og maks 8 etasjer. Bygget skal ha flatt tak.	+ 29,5	+ 33,0	(8) (7)

§ 3.3.3.3 BS 3 A og B:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 3A Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0 + 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)
BS 3B: Det kan innenfor feltet opparbeides et bygg med høyde på minimum 7 etasjer og maks 8 etasjer. Bygget skal ha flatt tak.	+ 16,0	+ 29,5 + 33,0	(7) (8)

§ 3.3.3.4 BS 4A og B:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltet er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 4A: Tilbaketrukket (3m) toppetasje.	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)
BS 4 B: Tilbaketrukket (min. 5m) toppetasje.	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

b) Det bør opparbeides gangpassasjer, på grunnplan, i retning øst/vest og med en atkomst ut mot torget, evt. nord/ sør. Bredden skal være mellom 4- 6 meter og høyden skal være minimum 4,5 m.

c) Fasader som vender mot torget:

- Første etasje skal ha et transparent og helhetlig fasadeuttrykk. Det skal benyttes enhetlige baldakiner, disse må ikke stikke lenger ut enn 0,6 m fra fasadelivet, og være montert med gjennomgående høyde fra bakkenivå på 4,5 meter. Alle publikumsrettede innganger skal lokaliseres på bakkeplan mot torget. Det skal ikke være høydeforskjeller mellom torgnivå og første etasjes inngangsnivå.
- Bebyggelsens fasader skal brytes opp i lengderetningen for å skape variasjon. Fasader skal ha en utforming som gir variasjon i rytme og inndeling, farge- og materialbruk. Det bør ikke brukes reflekterende farger.
- Det tillates ikke balkonger som krager mer enn 0,6 meter ut over fasadelivet. Balkonger må integreres i fasadens uttrykk.
- Parkeringsanlegg, anlegg for varemottak, lager, drift- og avfallshåndtering tillates ikke fra eller via torget. Slike anlegg skal heller ikke være eksponert/ synlig fra torget.

§ 3.3.3 5 BS 5A og B:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims/ møne**	**Maks. gesims/ møne**	**(etg.)**
BS 5A Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 22,5	+ 26,0 + 29,5	(6) (7)
BS 5B Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

b) Det tillates nedtrapping fra BS 5A til BS 5 B.

c) Det bør opparbeides gangpassasjer, på grunnplan, i retning øst/vest og med en atkomst ut mot torget, evt. nord/ sør. Bredden skal være mellom 4- 6 meter og høyden skal være minimum 4,5 m.

d) Fasader som vender mot torget:

- Første etasje skal ha et transparent og helhetlig fasadeuttrykk. Det skal benyttes enhetlige baldakiner, disse må ikke stikke lenger ut enn 0,6 m fra fasadelivet, og være montert med gjennomgående høyde fra bakkenivå på 4,5 meter. Alle publikumsrettede innganger skal lokaliseres på bakkeplan mot torget. Det skal ikke være høydeforskjeller mellom torgnivå og første etasjes inngangsnivå.
- Bebyggelsens fasader skal brytes opp i lengderetningen for å skape variasjon. Fasader skal ha en utforming som gir variasjon i rytme og inndeling, farge- og materialbruk. Det bør ikke brukes reflekterende farger.
- Det tillates ikke balkonger som krager mer enn 0,6 meter ut over fasadelivet. Balkonger må integreres i fasadens uttrykk.
- Parkeringsanlegg, anlegg for varemottak, lager, drift- og avfallshåndtering tillates ikke fra eller via torget. Slike anlegg skal heller ikke være eksponert/ synlig fra torget.

§ 3.3.3.6 BS 6A og B:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims/ møne**	**Maks. gesims/ møne**	**(etg.)**
BS 6A	+ 22,5	+ 26,0	(6)
Tilbaketrukket (3 m) toppetasje	+ 22,5	+ 29,5	(7)
BS 6B	+ 16,0	+ 19,0	(4)
Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 22,5	(5)

b) Det tillates nedtrapping fra BS 6A til BS 6B.

c) BS 6 B: Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det opparbeides et uteoppholdsareal/ lekeplass på minimum 450 m^2. Arealet skal opparbeides i tråd med den til enhver tid gjeldende lekeplassveileder. Arealet skal være tilgjengelig for allmenheten.

d) BS 6 A og B: Det skal opparbeides minst en gjennomgående gangpassasje, øst/ vest, og minst en gjennomgående gangpassasje, nord/ sør. Breddene skal være minimum 6 m og høyden skal være minimum 4,5 m. Passasjene skal være tilgjengelige for allmenheten, og ha tilgang/ være knyttet opp mot uteoppholdsarealet/ lekeplassen, jf. § 3.3.3.6 c).

§ 3.3.3.7 BS7:

a) Før det kan gjennomføres større bygge- og anleggstiltak kreves det detaljregulering for dette feltet (jf. pbl § 12-7 nr 11). I planarbeidet skal det utredes ny veg fra eksisterende jernbanebru til Nedre Tverrgate.

b) Innenfor feltet er det tillatt med bygg gesims/ mønehøyde på maks + 22,5 (5 etg), med tilbaketrukket (3 m) toppetasje på maks kotehøyde + 26,0 (6 etg.).

§ 3.3.3.8 BS 8:

a) Byggehøyder:
Innenfor feltet er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims/ møne**	**Maks. gesims/ møne**	**(etg.)**
BS 8	+ 13,0	+ 16,0	(3)
Tilbaketrukket (3m) toppetasje		+ 19,0	(4)

§ 3.3.3.9 BS 9A og B:

a) Byggehøyder:
Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims/ møne**	**Maks. gesims/ møne**	**(etg.)**
BS 9A (nord - mot Arbeidergata)	+ 13,0	+ 16,0	(3)
BS 9B (sør)	+ 13,0	+ 16,0	(3)

b) Takutforming:
Bygninger i dette feltet skal ha skråtak, men det er ikke tillatt med pulttak.

c) Ved oppføring av ny bebyggelse skal byggegrenser følges.

§ 3.3.3.10 BS 10A og B:

a) Byggehøyder:
Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims/ møne**	**Maks. gesims/ møne**	**(etg.)**
BS 10A og B	+ 13,0	+ 13,0	(2)

b) Takutforming:
Bygninger i dette feltet skal ha skråtak. Det er ikke tillatt med pulttak.

c) Ved oppføring av ny bebyggelse skal byggegrenser følges.

§ 3.3.3.11 BS 11A, B og C:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 11A Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)
BS 11B	+ 10,0	+ 16,0	(3)
BS 11C	+ 10,0	+ 10,0	(1)

b) Tillatt arealbruk og type bebyggelse:

I Felt BS 11C tillates ikke boliger. På taket tillates det opparbeidet takterrasse med uteoppholdsareal for tilliggende boliger.

c) Gangforbindelse og uteareal:

På grunnplan skal det gjennom BS 11A opparbeides utendørs gangforbindelse fra Møllergata til uteoppholdsareal inne i kvartalet. Det tillates ikke kjøring eller parkering i utearealet.

§ 3.3.3.12 BS 12:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 12 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

§ 3.3.3.13 BS 13:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 13 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

b) Uteoppholdsareal:

Felles uteoppholdsareal skal opparbeides på takterrasse. Boliger skal ha direkte tilgang. Jordsmonn skal være dypt nok til at det kan plantes trær og større planter (brukstak).

c) Fasader som vender mot torget:

- Første etasje skal ha et transparent og helhetlig fasadeuttrykk. Det skal benyttes enhetlige baldakiner, disse må ikke stikke lenger ut enn 0,6 m fra fasadelivet, og være montert med gjennomgående høyde fra bakkenivå på 4,5 meter. Alle publikumsrettede innganger skal lokaliseres på bakkeplan mot torget. Det skal ikke være høydeforskjeller mellom torgnivå og første etasjes inngangsnivå.
- Bebyggelsens fasader skal brytes opp i lengderetningen for å skape variasjon. Fasader skal ha en utforming som gir variasjon i rytme og inndeling, farge- og materialbruk. Det bør ikke brukes reflekterende farger.
- Det tillates ikke balkonger som krager mer enn 0,6 meter ut over fasadelivet. Balkonger må integreres i fasadens uttrykk.
- Parkeringsanlegg, anlegg for varemottak, lager, drift- og avfallshåndtering tillates ikke fra eller via torget. Slike anlegg skal heller ikke være eksponert/ synlig fra torget.

§ 3.3.3.14 BS 14:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims/ møne**	**Maks. gesims/ møne**	**(etg.)**
BS 14 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

§ 3.3.3.15 BS 15 A og B:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims/ møne**	**Maks. gesims/ møne**	**(etg.)**
BS 15A Tilbaketrukket (3m) toppetasje eller skråtak. Innenfor grensen for Indre sentrum, (mot Nedre Tverrgate) er det tillatt med 4 etasjer, med tilbaketrukket 5. etasje.	+ 13,0	+ 16,0 + 19,0 + 22,5	(3) (4) (5)
BS 15B Tilbaketrukket (3m) toppetasje, eller skråtak.	+ 13,0	+ 16,0 + 19,0	(3) (4)

b) Takutforming:

Det er tillatt med skråtak, men det er ikke tillatt med pulttak.

§ 3.3.3.16 BS 16:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 16 Tilbaketrukket (3m) toppetasje eller skråtak. Innenfor grensen for Indre sentrum, (mot Nedre Tverrgate) er det tillatt med 4 etasjer, med tilbaketrukket 5. etasje.	+ 13,0	+ 16,0 + 19,0 + 22,5	(3) (4) (5)

b) Takutforming:
Det er tillatt med skråtak, men det er ikke tillatt med pulttak.

§ 3.3.3.17 BS 17:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 17 Tilbaketrukket (3m) toppetasje, eller skråtak. Innenfor grensen for Indre sentrum, (mot Nedre Tverrgate) er det tillatt med 4 etasjer, med tilbaketrukket 5. etasje.	+ 13,0	+ 16,0 + 19,0 + 22,5	(3) (4) (5)

b) Takutforming:
Det er tillatt med skråtak, men det er ikke tillatt med pulttak.

§ 3.3.3.18 BS 18:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltet er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 18 Tilbaketrukket (3m) toppetasje, eller skråtak. Innenfor grensen for Indre sentrum, (mot Nedre Tverrgate) er det tillatt med 4 etasjer, med tilbaketrukket 5. etasje.	+ 13,0	+ 16,0 + 19,0 + 22,5	(3) (4) (5)

b) Takutforming:

Det er tillatt med skråtak, men det er ikke tillatt med pulttak.

§ 3.3.3.19 BS 19:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltet er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 19 Tilbaketrukket (3m) toppetasje, eller skråtak.	+ 13,0	+ 16,0 + 19,0	(3) (4)

b) Takutforming:

Det er tillatt med skråtak, men det er ikke tillatt med pulttak.

§ 3.3.3.20 BS 20:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltet er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 20 Tilbaketrukket (3m) toppetasje, eller skråtak.	+ 13,0	+ 16,0 + 19,0	(3) (4)
Mot parken tillates det et bygg med flatt tak, med grunnflate maks. 15 x 15 m.	+ 16,0	+ 26,0	(6)

b) Takutforming:

Det er tillatt med skråtak, men det er ikke tillatt med pulttak.

§ 3.3.3.21 BS 21:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/møne	Maks. gesims/møne	(etg.)
BS 21 - tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

b) Arealbruk:

Mindre tiltak på eksisterende bebyggelse er tillatt.

c) I dette området tillates det ikke forretningsvirksomhet.

§ 3.3.3.22 BS 22:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/møne	Maks. gesims/møne	(etg.)
BS 22 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 13,0	+ 16,0 + 19,0	(3) (4)

§ 3.3.3.23 BS 23:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/møne	Maks. gesims/møne	(etg.)
BS 23 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 10,0	+ 13,0 + 16,0	(2) (3)

§ 3.3.3.24 BS 24:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 24 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 17,0	+ 20,0 + 23,5	(4) (5)

b) Før det kan tillates boligbygg kreves det detaljregulering for dette feltet (jf. pbl § 12-7 nr. 11).

c) Utenfor byggegrensen mot jernbanen kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20- 1 ledd a) og k) ikke tillates. Før det gis tillatelse til tiltak utenfor byggegrensen skal det innhentes uttalelse fra Bane Nor.

§ 3.3.3.25 BS 25:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims/ møne**	**Maks. gesims/ møne**	**(etg.)**
BS 25 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

b) Det skal være tillatt med gjennomgang for gående og syklende gjennom feltet.

c) Før det kan tillates boligbygg kreves det detaljregulering for dette feltet (jf. pbl § 12- 7 nr. 11).

§ 3.3.3.26 BS 26 A og B:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims/ møne**	**Maks. gesims/ møne**	**(etg.)**
BS 26 A Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)
BS 26 B		+ 17,0 Bygget skal trappes ned til maks +13,0 i grensa mot BKB 7.	(3/2)

b) Før det kan tillates boligbygg kreves det detaljregulering for disse feltene (jf. pbl § 12- 7 nr. 11).

c) Utnyttelse og utforming (§12-7 nr.1) - Ny bebyggelse

Innenfor BS 26 B skal ny bebyggelse tilpasses det verneverdige kulturmiljøet langs Strandveien, gjennom avtrapping og/ eller andre tiltak. Kommunen skal innhente uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen før det gis tillatelse til nye tiltak innenfor området. Det tillates ikke virksomhet som kan virke skjemmende på det verneverdige kulturmiljøet langs Strandveien.

d) Vilkår for bruk (§ 12-7 nr.2)

BS 26 B: Området kan bebygges med arealformålene forretning/ kontor/ lettindustri/ bevertning.

§ 3.3.3.27 BS 27:

a) Byggehøyder:

Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BS 27 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

b) Før det kan tillates boligbygg kreves det detaljregulering for dette feltet (jf. pbl § 12- 7 nr. 11).

§ 3.4 Tjenesteyting

§ 3.4.1 Fellesbestemmelser for: Tjenesteyting

§. 3.4.1.1 Grad av utnytting, utforming og tillatt arealbruk (12-7 nr.1)

a) BYA: Minste tillatte prosent bebygget areal (%-BYA) er 30%. Kravet kan fravikes for virksomheter som kan dokumentere at de har behov for store uteareal (f.eks. barnehager og skoler).

§ 3.4.2 Offentlig og privat tjenesteyting (BOP 1-3)

a) Det er tillatt med offentlig og privat tjenesteyting, som administrasjon, undervisning og barnehage.

b) Byggehøyder BOP 1: Innenfor feltet er det tillatt med bygg med gesims på inntil kotehøyde + 16,0 (3 etg.).

c) BOP 3: Innenfor feltet er det tillatt med bygg med gesims på inntil kotehøyde + 19,0 (4 etg.).

d) Innenfor BOP 3 er tillatt med offentlig og privat tjenesteyting, som bibliotek og administrasjon. Virksomheten skal styrke/ bygge opp under aktiviteten på torget.

e) BOP 3: Fasader som vender mot torget:

- Første etasje skal ha et transparent og helhetlig fasadeuttrykk, og alle publikumsrettede innganger skal lokaliseres på bakkeplan mot torget. Det skal benyttes enhetlige baldakiner, disse må ikke stikke lenger ut enn 0,6 m fra fasadelivet, og være montert med gjennomgående høyde fra bakkenivå på 4,5 meter. Det skal ikke være høydeforskjeller mellom torgnivå og første etasjes inngangsnivå.
- Bebyggelsens fasader skal brytes opp i lengderetningen for å skape variasjon. Fasader skal ha en utforming som gir variasjon i rytme og inndeling, farge- og materialbruk. Det bør ikke brukes reflekterende farger.
- Det tillates ikke balkonger som krager mer enn 0,6 meter ut over fasadelivet.
- Parkeringsanlegg, anlegg for varemottak, lager, drift- og avfallshåndtering tillates ikke fra eller via torget. Slike anlegg skal heller ikke være eksponert/ synlig fra torget.

§ 3.4.3 Barnehage (BBH)

a) Området tillates benyttet til barnehage.

b) Byggehøyder: Innenfor feltet er det tillatt med bygg med gesims på inntil kotehøyde + 12,0 (2 etg.).

§3.4.4 Undervisning (BU)

a) Arealet tillates benyttet til skole/undervisningsformål.

b) Byggehøyder: Innenfor feltet er det tillatt med bygg med gesims på inntil kotehøyde + 19,0 (4 etg.).

§ 3.4.5 Religionsutøvelse (BR)

a) Det tillates kirkebygg med tilhørende anlegg.

§ 3.5 <u>Næringsbebyggelse</u>

§ 3.5.1 Hotell/ Overnatting (BH)

§ 3.5.1.1 Mjøndalen Gjestgiveri (BH)

a) Det er tillatt med hotelldrift. Det tillates tilbygg til dagens bygg. Tilbygg skal gis en utforming i både høyde og materialbruk som samsvarer med dagens bygning. Det kan tillates høyde på inntil en 4. tilbaketrukket etasje.

b) Mot trafikkareal i vest avsettes biloppstillingsplasser til allmenn bruk. Uteområdet mot Stasjonsgata reguleres til bevertning.

§ 3.5.2 Bensinstasjon/ vegserviceanlegg (BV 1-2)

§ 3.5.2.1 BV 1-2:

a) Høyeste tillatte prosent bebygget areal (%-BYA) er 80%.

b) Innenfor feltet er det tillatt bygg med gesims på inntil kotehøyde + 12,0.

c) Bebyggelse skal oppføres i brannsikre materialer.

d) Kommunen skal ha kjøreatkomst til avløpsstasjon nordøst på gbnr. 8/162.

§ 3.6 Andre typer bebyggelse og anlegg

§ 3.6.1 Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

a) Det er tillatt med pumpestasjon e.l. kommunalteknisk anlegg.

§ 3.7 Uteoppholdsareal

§ 3.7.1 Lekeplass (BLK 1-3)

a) Arealet skal opparbeides i tråd med den til enhver tid gjeldende lekeplassveileder.

b) BLK1 og 2: Av hensyn til trafikksikkerhet skal lekeplassen være inngjerdet med port(er).

c) Lekeplass skal være åpen for allmennheten.

d) Området skal være offentlig formål, jf. pbl. § 12-7 nr. 14.

§ 3.7.2 Annet uteoppholdsareal (BAU)

a) Det tillates opparbeidet lekeplass. Arealet skal opparbeides i tråd med den til enhver tid gjeldende lekeplassveileder.

b) Uteoppholdsarealer skal være tilgjengelige for allmennheten.

§ 3.8 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål (BKB 1-7)

§ 3.8.1 Bestemmelsesområde – Anlegg og rigg (#3-4) (pbl § 12- 7)

a) Områder med midlertidige anleggsbelter kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Når anleggsarbeidet er utført og anlegget tas i bruk, skal arealene istandsettes. Dette skal skje så snart som mulig påfølgende vår, og senest 1.juli, dersom anlegget tas i bruk vinterstid.

§ 3.8.2 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, kirke/annen religionsutøvelse (BKB 1)

a) Det tillates åpning av bekken.

§ 3.8.3 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BKB 2)

a) Det tillates åpning av bekken.

a) For areal som ikke benyttes til flomsikring gjelder bestemmelsene tilknyttet underliggende arealformål.

§ 3.8.4 Bolig/ Tjenesteyting/ Kontor (BKB 3-4)

a) Før det kan tillates boligbygg med flere enn 2 boenheter eller forretnings-, nærings- eller andre kombinasjonsbygg med BRA over 400 m^2, skal området detaljreguleres.

b) Ved ny detaljregulering for BKB 4 skal utvidelse av FV 53 med løsning for gang- og sykkelvei hensyntas.

c) Før området reguleres tillates inntil 40% bebygd areal. Det tillates ikke oppføring av nye boligbygg innenfor disse feltene.

d) Ved detaljregulering tillates inntil 50% bebygd areal. Arealbruk: Det tillates bolig, kontor og offentlig og privat tjenesteyting. Det tillates kun 20 % kontor og tjenesteyting av den totale BRA for hvert felt.

e) Ved detaljregulering tillates bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims / møne**	**Maks. gesims / møne**	**(etg.)**
BKB 3-4	+ 13,0	+ 16,0	(3)
Toppetasje (tilbaketrukket)		+ 19,0	(4)

f) Bygninger skal utformes slik at de skjermer for støy fra jernbanen og E 134.

§ 3.9 <u>Bolig/ Tjenesteyting (BKB 5-6)</u>

a) Tillatt arealbruk er enten boligbebyggelse eller tjenesteyting (undervisning). Det er ikke tillatt å benytte arealet til både boligbebyggelse og tjenesteyting samtidig. Dersom feltene tas i bruk til Tjenesteyting – Undervisning så bortfaller muligheten til å ta dem i bruk som boligbebyggelse.

b) Det tillates ikke større nyoppføring eller ombygging av boligbebyggelse. Det tillates kun små utbedringer av eksisterende bebyggelse, dersom dette ikke er til hinder eller ulempe for skolevirksomhet.

§ 3.10 Bolig/ forretning (BKB 7)

a) Området skal fortrinnsvis benyttes som boligeiendom, men kan benyttes til varelevering. Det skal opparbeides et fysisk skille til området som benyttes til varelevering. Ny bebyggelse og parkering tillates ikke.

§ 3.11 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA 1 - 11)

§3.11.1 Sentrumsformål kombinert med kollektivknutepunkt og parkeringshus/- anlegg (BAA 1)

a) Innenfor felt BAA 1 er det tillatt med bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims / møne	Maks. gesims / møne	(etg.)
BAA 1	+ 16,0	+ 22,5	(5)
Toppetasje		+ 26,0	(6)

b) Det kreves detaljregulering. Mindre konstruksjoner og bygninger som er nødvendig for drift av jernbanen kan unntas fra dette plankravet. Etablering av undergang til perronger og arealene nord for jernbanen er tillatt.

c) BYA: Minste tillatte prosent bebygget areal (%-BYA) er 80%.

d) Arealbruk: I felt BAA 1 tillates forretning, kontor, tjenesteyting og parkeringshus/-anlegg, kollektivknutepunkt og jernbanerelevante tiltak.

§3.11.2 Sentrumsformål kombinert med annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg og grønnstruktur (BAA 2)

a) Tillatt arealbruk er sentrumsformål eller park kombinert med bebyggelse og anlegg. Det er tillatt med flomsikringstiltak.

b) Byggehøyder:
Innenfor feltet er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims / møne**	**Maks. gesims / møne**	**(etg.)**
BAA 2 Tilbaketrukket (3m) toppetasje, eller skråtak.	+ 13,0	+ 16,0 + 19,0	(3) (4)

c) Takutforming:
Det er tillatt med skråtak, men det er ikke tillatt med pulttak.

d) Der ikke annet er angitt er byggegrense lik formålsgrense. Utad mot fortau/ offentlig rom, er formålsgrense lik byggelinje. Innad i kvartal er byggegrense angitt på plankartet.

e) Bygg tillates oppført inntil eiendomsgrense (såfremt i tråd med arealformål).

f) I arealet som benyttes til park kombinert med bebyggelse og anlegg er det tillatt å opparbeide lekeplass, nødvendige flomsikringstiltak og andre nødvendige tekniske anlegg tilknyttet flomsikring (f.eks. pumpestasjoner, fordrøyningsanlegg, adkomst mv.). For areal som ikke benyttes til flomsikring gjelder bestemmelsene tilknyttet underliggende arealformål.

§ 3.11.3 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (flomsikring), boligbebyggelse, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, sentrumsformål, bensinstasjon/ vegserviceanlegg, pendler-/ innfartsparkering, vegetasjonsskjerm, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (BAA 3-8)

a) Det tillates etablert flomsikringstiltak som flomvoll, flommur og alle nødvendige tekniske anlegg tilknyttet flomsikring, som pumpestasjoner, atkomst, parkering mv.

b) For areal som ikke benyttes til flomsikring gjelder bestemmelsene tilknyttet underliggende arealformål.

c) Utenfor byggegrensen mot E 134 er det ved nye byggetiltak ikke tillatt å etablere varig parkering. Nødvendige flomsikringstiltak må avklares nærmere med Nedre Eiker kommune og Statens vegvesen.

§ 3.11.4 Sentrumsformål kombinert med vei (BAA 9)

a) Byggehøyder:
Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BAA 9 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

b) Det er tillatt å opparbeide vei.

§ 3.11.5 Sentrumsformål kombinert med annen veggrunn tekniske anlegg (BAA 10)

a) Byggehøyder:
Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BAA 10 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

b) Det er tillatt å opparbeide annen veggrunn tekniske anlegg.

§ 3.11.6 Sentrumsformål kombinert med gang- og sykkelveg (BAA 11)

a) Byggehøyder:
Innenfor feltene er det tillatt bygg med følgende kotehøyder:

Felt	Min. gesims/ møne	Maks. gesims/ møne	(etg.)
BAA 11 Tilbaketrukket (3m) toppetasje	+ 16,0	+ 19,0 + 22,5	(4) (5)

b) Det er tillatt å opparbeide gang- /sykkelvei.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. pbl §12-5 nr. 2)

§ 4 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Grad av utnytting, utforming og tillatt arealbruk (pbl. 12-7 nr.1)

§ 4.1.1 Utforming:

a) Utforming av samferdselsanlegg skal følge den til enhver tid gjeldende veinorm, dette gjelder ikke for jernbanens arealer innenfor feltene S2, STJ. Innenfor sentrumsformålet skal rapport: Overvannshåndtering – områdeplan for Mjøndalen sentrum, datert 11.04.2017, eller nyere rapport om overvannshåndtering legges til grunn for opparbeidelser av gater.

b) Samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen. Parkeringslommer, ved gateparkering, skal ha permeabel asfalt e.l.

c) Statens vegvesens vegnormaler skal gjelde for riks- og fylkesveier.

§ 4.1.2 Forbud og vilkår for bruk (pbl. 12-7 nr.2)

a) Samferdselsareal skal utformes slik at underformål skilles og at trafikk ikke går inn på andre tilliggende hovedformål.

§ 4.1.3 Funksjons- og kvalitetskrav (pbl. 12-7 nr.4)

a) Oppbygging av teknisk infrastruktur skal følge den til enhver tid gjeldende kommunaltekniske norm for vei, vann og avløp.

b) Teknisk infrastruktur som vann- og avløpsledninger og telekabler skal fortrinnsvis legges under fortau og gang- og sykkeltraseer, der det er mulig.

§ 4.1.4 Krav om dokumentasjon og undersøkelser ved gjennomføring av planen (pbl. 12-7 nr.12), herunder særskilt underlag til byggesaksbehandling

§ 4.1.4.1 Kommunalteknisk plan:

a) Gjennomføring av samferdselsanlegg skal detaljeres i kommunalteknisk plan. Formålsgrenser og andre juridiske flater, linjer og punkter skal være identiske med vedtatt plankart. Planen skal godkjennes før tiltak kan igangsettes.

b) Kommunalteknisk plan skal for gateløp i minimum vise utforming av:
- fortau
- kantparkering
- veg, herunder evt. areal for sykkel
- beplantning/ trerekke

c) Kommunalteknisk plan skal redegjøre for:
- utforming av: belegg, kantstein (inkl. nedsenk), rabatter, belysning, samt evt. murer, trapper, ramper, støyskjerm mv.
- overvannshåndtering; samling, bortledning og/ eller fordrøyning.

§ 4.1.5 Eierformål – offentlig eller fellesareal (pbl §12-7 nr.14)

a) Alle samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er offentlige formål, unntatt kjøreveg og angitte samferdselsanlegg kombinert med andre angitte hovedformål.

b) Eierformål for kjøreveg avgjøres etter dens funksjon slik definert i kommunens til enhver tid gjeldende veinorm.

§ 4.2 <u>Bestemmelsesområde – Anlegg og rigg (# 1 og 2) (pbl § 12- 7)</u>

a) Områder med midlertidige anleggsbelter kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Når anleggsarbeidet er utført og anlegget tas i bruk, skal arealene istandsettes. Dette skal skje så snart som mulig påfølgende vår, og senest 1.juli, dersom anlegget tas i bruk vinterstid.

§ 4.3 <u>Særskilte og utfyllende bestemmelser til de enkelte samferdselsformål</u>

§ 4.3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal) (S 2)

a) Innenfor dette arealet kan det opparbeides veg, jernbane, gang- og sykkelvei og fortau, samt kryssinger av jernbanetrasé (over- eller underganger). Før vesentlig omlegging av jernbanetrasé skal området detaljreguleres. Mindre konstruksjoner og bygninger som er nødvendig for drift av jernbanen er unntatt fra dette plankravet.

b) Statens vegvesen skal høres i byggesaker/ reguleringsplaner som berører krysset E 134 x Fv 28 (riks- og fylkesveg).

c) Det kreves detaljregulering av eiendommene innenfor dette feltet. Mindre konstruksjoner og bygninger som er nødvendig for drift av jernbanen kan unntas fra dette plankravet. Etablering av undergang til perronger og arealene nord for jernbanen er tillatt.

§ 4.3.2 Veg (SV 1-23)

Se § 4.1.

§ 4.3.3 Kjøreveg (SKV 1-8):

Se § 4.1.

§ 4.3.4 Fortau (SF 1-33)

a) Utforming - dekke/ overflate:
Utenfor 'Arkitektonisk veileder for Mjøndalen sentrum' sitt virkeområde opparbeides fortau med overflate i asfalt.

§ 4.3.5 Torg (ST 1-2)

a) Mjøndalen torg (ST 1):
Torget skal være offentlig tilgjengelig og skal utformes i henhold til godkjent utomhusplan. Torget skal utformes med mulighet for lek, opphold, rekreasjon, torghandel og servering. Det skal legges vekt på gode overganger mellom torg og gater. Det skal benyttes materialer av høy kvalitet og bruk av vann, kunst og vegetasjon som opplevelseselementer.

b) ST 1: Torget skal være offentlig og tilrettelagt for ulik bruk. Hele torggulvet skal ha en enhetlig materialbruk og høy bruksmessig og arkitektonisk kvalitet i utforming og detaljering og gode egenskaper for drift og vedlikehold.

§ 4.3.6 Gatetun (SGT 1- 5)

a) Gatetun skal utformes på fotgjengeres og syklisters premisser. Ved bruk av areal i gatetun skal trafikanter prioriteres i følgende rekkefølge:

1. Fotgjengere
2. Syklister
3. Bilister/parkering

For SGT 1, 2 og 5 skal det benyttes belegning som viser kjørefelt.

§ 4.3.7 Gang- og sykkelveg (SGS 1- 23)

Gang- og sykkelveger skal utformes som trafikkareal for gående og syklende.
Her skal framkommelighet for syklister og fotgjengere prioriteres likt.

§ 4.3.8 Gangveg/ Gangareal / Gågate (SGG 1-2)

Gang- og sykkelveger skal utformes som trafikkareal for gående.
Her skal framkommelighet for fotgjengere prioriteres.

§ 4.3.9 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT 1- 14)

Feltene skal sikre arealer for eventuelle tekniske anlegg. Beplantning, teknisk infrastruktur og støyskjerming som ikke er til hinder for senere veiutvidelse/flytting er tillatt.

§ 4.3.10 Annen veggrunn – grøntareal (SVG 1- 52)

Feltene skal sikre arealer for eventuell utvidelse eller flytting av veg. Beplantning, grøntareal og støyskjerming som ikke er til hinder for senere veiutvidelse/flytting er tillatt.

§ 4.3.11 Trasé for jernbane (STJ)

a) Det tillates trasé for jernbane.

b) STJ: Ved vesentlig omlegging av jernbanetrasé, kreves det detaljregulering. Mindre konstruksjoner og bygninger som er nødvendig for drift av jernbanen kan unntas fra dette plankravet. Etablering av undergang til perronger og arealene nord for jernbanen er tillatt.

§ 4.3.12 Kollektivknutepunkt (SKK)

a) Området skal betjene kollektivreisende, buss, taxi, gående og syklende.
Innenfor feltet tillates sykkelparkering, bussholdeplass, perronger, over- eller undergang jernbanespor, parkanlegg, samt andre anlegg som naturlig er tilknyttet kollektivknutepunkt.

b) Det er tillatt med næringsvirksomhet i stasjonsbygningen. Eventuelle ombygginger av stasjonsbygningen skal hensynta bygningens særpreg og verneverdighet. Eventuelle søknader skal følge bestemmelser i den til enhver tid gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer.

c) BYA: Prosent bebygget areal (%-BYA) er maks. 50 %.

§ 4.3.13 Pendler-/ innfartsparkering (SPI)

a) Området skal betjene pendlere. Innenfor feltet tillates midlertidig overflateparkering for bil, MC og sykkel, samt andre anlegg som er naturlig tilknyttet kollektivknutepunkt.

b) BYA: Høyeste tillatte prosent bebygget areal (%-BYA) er 100%.

c) Utforming: Foruten atkomst skal parkeringsareal skilles fysisk fra tilliggende arealformål. Dette skal ikke være til hinder for drenering av overvann fra feltet.

§ 4.3.14 Parkering

§ 4.3.14.1 Parkeringsplasser (SPP 1-2)

Se § 3.1.4.2.

§ 4.3.14.2 Parkeringshus (SPH 1-2)

a) BYA:

For felt SPH 1 er høyeste tillatte prosent bebygget areal (%-BYA) 100%.

For SPH 2 er det tillatt med et parkeringshus på maksimum 45 m. x 20 m. Det er tillatt med parkeringskjeller under hele feltet. Rampe kan være på utsiden av bygning, dersom den legges på sørsiden av bygget. Dette arealet kommer i tillegg til maksimumskravet for bygningskroppen. Resterende arealer opparbeides med grønt preg.

b) Byggehøyde:

Fri høyde skal være mellom 2,3 og 2,5 m slik at etasjehøyde ikke blir høyere enn 3,0 m. For SPH 1 skal øverste etasje være med tak. For SPH 2 skal øverste etasje være uten tak.

c) Det er tillatt med bygg med følgende kotehøyder:

Felt	**Min. gesims / møne**	**Maks. gesims / møne**	**(etg.)**
SPH 1 Toppetasje – *med tak*	+ 12,0	+ 18,0 + 21,0	(4) (5)
SPH 2 Toppetasje – *uten tak*		+ 14,0	(3)

§ 4.3.15 Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller infrastrukturtraséer (SKF 1-33)

§ 4.3.15.1 Fortau kombinert med parkering, sykkelanlegg og overvannsnett – langs gate (SKF 1- 31)

a) Tillatt arealbruk: Arealene skal hovedsakelig benyttes til fortau. Etter behov kan de benyttes til parkering, gangareal og sykkelareal.

b) Utforming og beplantning: Arealene skal opparbeides med grønt preg og i tråd med arkitektonisk veileder for Mjøndalen sentrum.

c) Utforming: Overflate/ toppdekke skal opparbeides med materiale gjennomtrengelig (permeabel) for vann. Likeledes skal masser under toppdekket kunne motta overflatevann.

§ 4.3.15.2 Sykkelanlegg/- felt kombinert med fortau (SKF 32-33):

a) Tillatt arealbruk: Arealene skal hovedsakelig benyttes til sykkelfelt, med bredde på minimum 3 meter. Etter behov kan arealet benyttes til fortau.

§4.3.16 Angitte samferdselsanlegg- og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål (SAA 1-9):

§ 4.3.16.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (SAA 1-2):

a) Innenfor feltet kan det etableres flomsikringstiltak som flomvoll, flommur og alle nødvendige tekniske anlegg tilknyttet flomsikring, som pumpestasjon, atkomst, parkering mv. Areal som ikke benyttes til flomsikring benyttes til underliggende formål.

b) Innenfor byggegrensen mot E 134 er det ved nye byggetiltak ikke tillatt å etablere varig parkering. Nødvendige flomsikringstiltak må avklares nærmere med Nedre Eiker kommune og Statens vegvesen.

§ 4.3.16.2 Veg, fortau og annen veggrunn – grøntareal kombinert med BFS og annen særskilt bebyggelse og anlegg (SAA 3):

a) Innenfor feltet kan det etableres anlegg for åpning av Vrangbekken. Areal som ikke benyttes til slikt anlegg, skal benyttes til underliggende formål.

§ 4.3.16.3 Veg kombinert med annen særskilt bebyggelse og anlegg (SAA 4):

a) Innenfor feltet kan det etableres anlegg for åpning av Vrangbekken. Areal som ikke benyttes til slikt anlegg, skal benyttes til underliggende formål.

§ 4.3.16.4 Fortau kombinert med sentrumsformål (SAA 5- 8):

a) Ved riving av eksisterende bygg eller ved nye tiltak, skal arealet benyttes til fortau.

§ 4.3.16.5 Annen veggrunn, tekniske anlegg kombinert med sentrumsformål (SAA 9):

a) Ved riving av eksisterende bygg eller ved nye tiltak, skal arealet benyttes til annen veggrunn tekniske anlegg.

GRØNNSTRUKTUR (jf. pbl. §12-5 nr. 3)

§ 5 Fellesbestemmelser: grønnstruktur

§5.1 Grad av utnytting, utforming og tillatt arealbruk (pbl 12-7 nr.1)

§ 5.1.1 Arealbruk:

a) Områder avsatt til grønnstruktur skal utvikles og tilrettelegges for opplevelse, rekreasjon, møteplasser, lek og fysisk aktivitet for allmennheten. Dette gjelder ikke for felt utenfor byggegrensa mot E 134, dvs. felt G 1-3, se § 5.5.

b) Det kan også tillates:

- etablering av anlegg og konstruksjoner tilknyttet flomvern
- nødvendige bygninger, anlegg og konstruksjoner for teknisk infrastruktur, såfremt de ikke kommer i konflikt med barns lekeareal
- tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering

c) Området kan skjøttes etter områdets karakter og funksjon. Det er ønskelig å bevare mest mulig vegetasjon, men det er tillatt å fjerne vegetasjon for å bedre trafikksikkerhet.

§ 5.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

§ 5.2.1 Gjennomtrengelighet:

a) Infiltrasjon: Alle overflater skal være gjennomtrengelige for vann (permeable).

§ 5.3 Særlige drifts- og skjøtselstiltak (§12- 7 nr. 9)

a) Opparbeidelse:

Utenom bekkesider tillates mindre terrenginngrep, opparbeidelse av stier/ atkomster, samt oppføring av installasjoner tilrettelagt for lek og opphold, i tråd med tiltenkt bruk av området. Dette gjelder ikke for felt innenfor byggegrensa mot E 134, se § 5.5.

b) Skjøtsel:

Det tillates skånsom skjøtsel av kantvegetasjon langs Veiabekken og Evja. Med skånsom skjøtsel menes at vegetasjon kan holdes nede, men ikke fjernes helt.

§ 5.4 Eierformål – offentlig eller fellesareal (pbl §12-7 nr.14)

a) Grønnstruktur er offentlig formål.

§ 5.5 Grønnstruktur (G 1- 11)

a) Fellesbestemmelsene, jf. § 5.1 og 5.3, skal ikke gjelde for feltene G1 – G3.

§ 5.6 Turveg (GT 1-9)

a) Turveg skal opparbeides med fast dekke og skal kunne brøytes. Plassering av turveien kan justeres. Det er tillatt med krysninger over bekken, disse er vist på plankartet, plassering er veiledende.

§ 5.7 Vegetasjonsskjerm (GV)

a) Området merket med GV skal opparbeides med beplantning som skjermer sentrumsformål fra boligeiendommene/ kulturmiljøet langs Strandveien. Vegetasjon som blir skadet skal erstattes med ny vegetasjon. Støyskjermingstiltak tillates innenfor areal avsatt til vegetasjonsskjerm (GV).

§ 5.8 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA 1-27)

§ 5.8.1 Park kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (GAA 1):

a) Innenfor feltet er det tillatt å etablere tiltak som er naturlig knyttet til kollektivknutepunkt, jf. § 4.3.12.

§ 5.8.2 Park kombinert med bebyggelse og anlegg (GAA 2):

a) Innenfor feltet er det tillatt å opparbeide lekeplass, nødvendige flomsikringstiltak og andre nødvendige tekniske anlegg tilknyttet flomsikring (f.eks. pumpestasjoner, fordrøyningsanlegg, adkomst mv.).

b) For areal som ikke benyttes til flomsikring gjelder bestemmelsene tilknyttet underliggende arealformål.

§ 5.8.3 Friområde og turvei kombinert med bebyggelse og anlegg (GAA 3-24):

a) Innenfor feltene GAA 3- 24 er det tillatt å etablere flomsikringstiltak som flomvoll, flommur og andre nødvendige tekniske anlegg tilknyttet flomsikring (f.eks. pumpestasjoner, fordrøyningsanlegg, adkomst mv.).

b) Fellesbestemmelsene, jf. § 5.1 og 5.3, skal ikke gjelde for feltene GAA 3-6.

c) GAA 7: Det er tillatt med åpning av bekken.

d) Det er tillatt å etablere gangbru eller annen krysning mellom GAA 9 og GAA 10.

e) For areal som ikke benyttes til flomsikring gjelder bestemmelsene tilknyttet underliggende arealformål.

§ 5.8.4 Grønnstruktur kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (GAA 25):

a) Det er tillatt å etablere vei, fortau og annen veigrunn grøntareal og annen veigrunn tekniske anlegg innenfor dette feltet. Gjenværende arealer skal opparbeides som grønnstruktur. Turvei skal føres fram til veiarealet.

§ 5.8.5 Grønnstruktur kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (GAA 26):

a) Det er tillatt å opparbeide området parkmessig. Det er også tillatt å etablere parkeringsplass og atkomstvei på inntil 5 meter innenfor feltet.

§ 5.8.6 Grønnstruktur kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (GAA 27):

a) For areal som ikke benyttes til flomsikring gjelder bestemmelsene tilknyttet underliggende arealformål.

Bestemmelser til hensynssoner

§ 6 Hensynssoner (jf. pbl §12-6)

§ 6.1 Støysone (pbl §11-8 a.2)

a) Ved søknad om bygging av støyfølsom bebyggelse i gul eller rød sone, eller søknad om etablering av støyende virksomhet i sentrum, skal detaljert støyfaglig utredning foreligge. Utredningen skal redegjøre for ivaretakelse av de til enhver tid gjeldende grenseverdier i «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442). Avbøtende tiltak skal beskrives.

b) Støykrav for uteoppholdsareal skal være tilfredsstilt.

c) Søknad om støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene som viser omfang, materialbruk og fargevalg. Beplantning kan inngå som skjerming av støydempende tiltak.

§ 6.2 Faresone (pbl §11-8 a.3)

§ 6.2.1 Ras- og skredfare; kvikkleire (faresone 310_1):

a) Ved nye bygge- og anleggstiltak skal det utføres grunnundersøkelser. Ved bygge-, anleggs- og konstruksjonstiltak skal den til enhver tid gjeldende veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred fra Norges Vassdrags- og energidirektorat legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling.

§ 6.2.2 Funksjons- og kvalitetskrav (pbl §12.7 nr.4) Flomsikring (faresone 320_1-40):

a) All ny bygningsmasse, samt tekniske anlegg som sikrer drift av installasjoner, skal sikres mot flom opp til sikkerhetskote for 200-års flom.

b) Laveste gulvnivå, i ny bygningsmasse, skal ikke være lavere enn sikkerhetskote for 200- års flom, med en sikkerhetsmargin på 20 cm i tillegg. Unntak gjelder for parkeringsanlegg dersom disse bygges med vannbestandige materialer. Nedkjøring til parkeringsanlegg skal ligge over nivået for 200- årsflom, eller være tilstrekkelig sikret mot flom.

§ 6.2.3 Fareområde annen fare (faresone 390_1):

a) Innenfor sonen skal sikkerhet mot erosjon fra vassdraget vurderes før utbygging/ gjennomføring av tiltak. Bekke- og elvekanter skal sikres mot erosjon, der det er fare for utglidning/skred. Kantsonen skal i størst mulig grad bevares. Utføring av sikringstiltak skal gjøres i samråd med kommunen.

§ 6.3 Sone med angitte særlige hensyn (11-8 a.5)

§ 6.3.1 Bevaring kulturmiljø (sone 570_1-3):

a) For tiltak innenfor hensynssonen gjelder bestemmelsene og retningslinjer i den til enhver tid gjeldende kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer.

b) Ny bebyggelse innenfor sone 570_2 skal utformes med saltak.

§ 6.4 Gjennomføringssone (11-8 e)

§6.4.1 Krav om felles planlegging (sone 810_1):

a) Plankrav:
Det kreves felles planlegging/ detaljregulering for feltene SKK og GAA1.

b) Unntak fra plankrav:
Mindre konstruksjoner og bygninger som er nødvendig for drift av jernbanen kan unntas fra dette plankravet. Etablering av undergang til perronger og arealene nord for jernbanen er tillatt.

Rekkefølgebestemmelser

Krav om særskilt rekkefølge (jf. pbl §12-7 nr.10)

§ 7 Fellesbestemmelser for rekkefølgekrav:

§ 7.1 Før opprettelse av eiendommer

a) For sentrumsformål (BS 1-27) gjelder: Før det kan gis tillatelse til opprettelse av grunneiendom, arealoverføring, festetomt eller anleggseiendom skal det foreligge dokumentasjon som viser at resterende del av eiendom kan utvikles i samsvar med denne planen. Jernbaneareal og relaterte funksjoner kan unntas.

§ 7.2 Før rammetillatelse

a) Før det kan gis rammetillatelse for felt BS 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B og BOP 3 skal det utarbeides utomhusplan for torgareal ST 1 og gatetun (SGT 5). Utomhusplanen skal vise utbyggingsrekkefølge og tilknyttes delfelt. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.

§ 7.3 Før bebyggelse tas i bruk

a) Før bebyggelse tas i bruk skal den ubebyggede del av byggeområdet være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan, herunder parkeringsdekning, lekeplass(er), støydempende tiltak i tråd med støyrapport, datert april 2017 og uteoppholdsareal.

b) BS 6 A og B: Før bebyggelsen tas i bruk skal uteoppholdsareal/ lekeplass innenfor bestemmelsesområde #5, skal være opparbeidet, jf. § 3.3.3.6 c). Dette gjelder også gangpassasjer, jf. § 3.3.3.6 d).

c) For bebyggelse som tas i bruk mellom 1. oktober og 1. mai hvor det gjenstår mindre utomhusarbeider, må det stilles krav om at arbeidene skal ferdigstilles så snart som mulig påfølgende vår/sommer og ikke senere enn 1. juli samme år.

d) Før bebyggelse tas i bruk skal tilstøtende samferdselsareal, som veg/gate fram til senter veg, med tilhørende fortau og kantparkering, samt tilstøtende gater fram til og med neste kryss/ hjørneavrunding opparbeides. Unntak kan gjøres der det kan dokumenteres urimelig fordeling innenfor kvartalet.

JURIDISK BINDENDE DOKUMENTER GITT I BESTEMMELSENE:

- Arkitektonisk veileder for Mjøndalen sentrum
- Rapport om Overvannshåndtering – områdeplan for Mjøndalen sentrum, datert 11.04.2017
- Veinorm for Nedre Eiker
- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer

For riks- og fylkesveier, der veilederne er i konflikt med Statens vegvesen sine vegnormaler, skal Statens vegvesen sine vegnormaler gå foran.

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**215**	**288**	**0**	**0**	Snippøra 18B, 3050 MJØNDALEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	428.21m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1284.63m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	428.21m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 062520130008	Områderegulering for Mjøndalen sentrum (19.6.2019)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	426.11m^2
	3301 062520130008	Områderegulering for Mjøndalen sentrum (19.6.2019)	Flomfare	428.21m^2
	3301 062520130008	Områderegulering for Mjøndalen sentrum (19.6.2019)	Veg	2.1m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
062519780003	MJ 15, Nedre Krok (23.11.1978)
062519780006	MJ 13.01; Hatten, endring av reg.plan for Hattenomr, tillegg til eiendommer 23250 (8.11.1978)
062519810001	MJ 14, Solløs (7.4.1981)
062519820003	MJ 25 Ny E76, Mjøndalsbekken - Evja (29.6.1982)
062519840002	MJ 22 Området stadion - Vassenga (9.1.1984)
062519850005	MJ 25 A, Rosendal skole (24.4.1985)
062519860003	MJ 24 Del av Krok (22.1.1986)

062519950001	MJ 25.03, Kryss RV11 - Mjøndalen industriområde (15.6.1995)
062519960002	MJ 37 Området strandveien- øst (med grensejustering) (20.11.1991)
062519990002	MJ 22.01 Vassenga idr.park omr. vest (13.10.1999)
062520000011	MJ 25.01.01 GS vei, ved Drammenselva lans E134 (14.2.2001)
062520010008	MJ 15.02 Krokstien, GBNR 236 (21.4.2004)
062520010011	MJ 25.03.01, AS Norske Shell Bensinstasjon, GBNr 8162 (10.10.2001)
062520050016	MJ 20.07.01; Regplan for Maskinstasjonstomta (14.6.2006)
062520050027	MJ 20.11; Reg.plan for Arbeidergata 17 (tidligere kalt ParkveienArbeidergata) (19.5.2010)
062520080005	MJ; Storgata 3 og Nedre Torggate 14 kvartalene (31.8.2011)
062520080010	Mj 04.02; Reguleringsplan for Gang- og sykkelveg: Orkidehøgda-Fjerdingen (27.1.2010)
062520090002	Mj 20.12; Reguleringsplan for Munkhaughjørnet (31.8.2011)
062520090003	Detaljregulering for Betelkvartalet (11.5.2016)
062520090008	Flomsikring Mjøndalen (25.4.2018)
062520110006	Detaljplan for Storgata 2, 4, 6 m.fl Mjøndalen (11.4.2012)
062520120003	Detaljregulering, MJ E134, Mjøndalen- Øvre Eiker grense, midtdeler (22.5.2014)
062520130002	Detaljregulering for Strandveien 7-11 (13.12.2017)
062520170002	Stadionkvartalet (26.9.2018)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

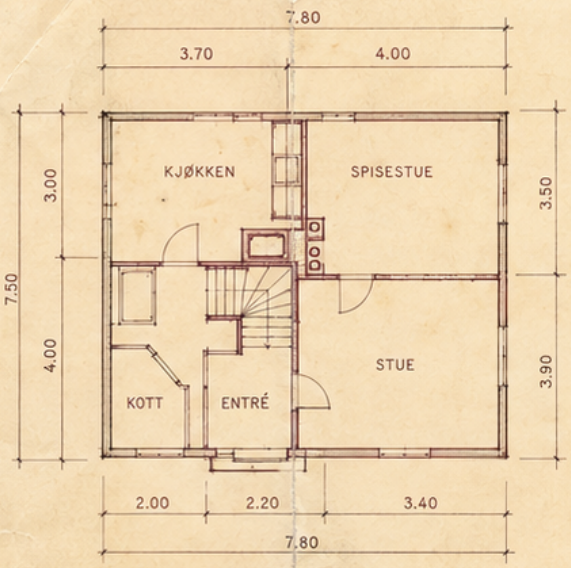
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

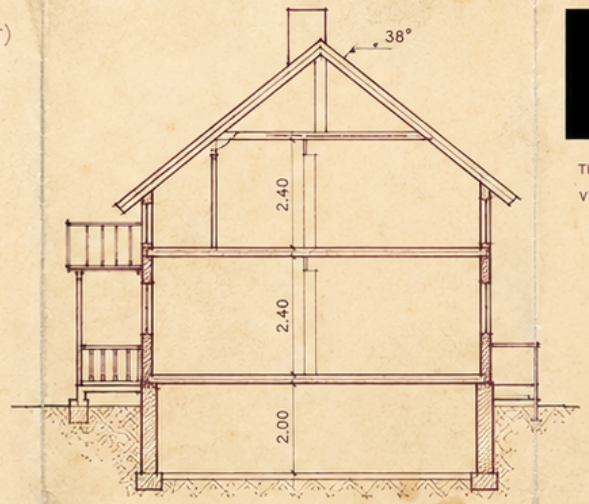


PLAN AV 1. ETASJE

TYPE 219 + (RETTVENDT)

GRUNNFLATE 68.5 m²
BRUTTO FLATE 85.8 m²

MÅL:
- HOVEDHUS 7.8 x 8.8 m.
- UTV. MÅL 7.5 x 8.5 m.
- HØYDE 5.6 m.
- KJELLER 2.0 m.



SNITT

[redacted]

TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED ANDRE HUS.

Godkjennes
for Drammens og Nedre-Eiker
som en hustype for to familier.

G.nr. 15 bnr. 2.

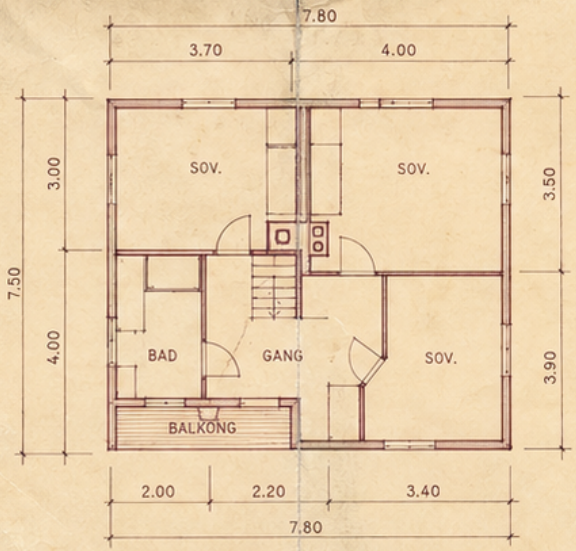
den 31/3 1952.

Bygningssjefen: H. K. Båtsted.

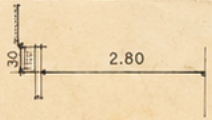
[redacted]

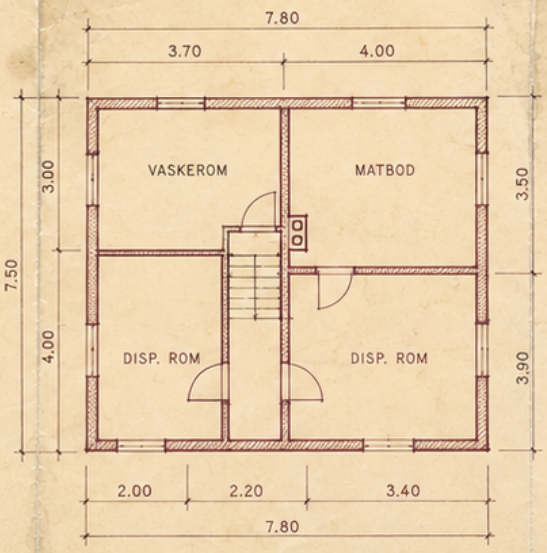
TEKNISK ETAT
DRAMMEN OG NEDRE-EIKER

Nr. 2099-52.
Dato. 17/4. 52.
Kontr. Bn. S.
Tegn. P.H.
J. nr. 58/52.



PLAN AV 2. ETASJE



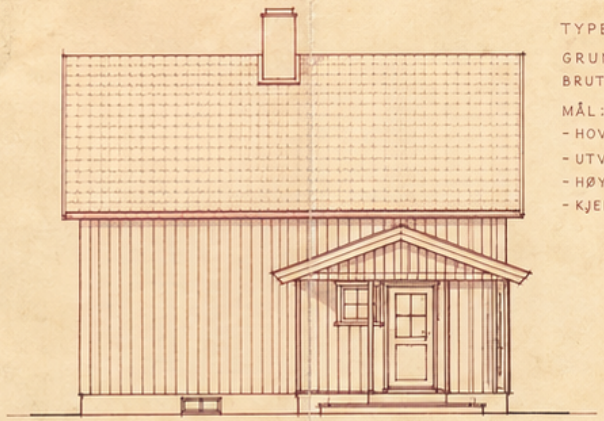


PLAN AV KJELLER

TYPE 219 +

PLANER MÅL 1 : 100.

[redacted]



FASADE MOT

TYPE 219 + (RETTVENDT)

GRUNNFLATE 68.5 m²
BRUTTO FLATE 85.8 m²

MÅL:
- HOVEDHUS 7.8 x 8.8 m.
- UTV. MÅL 7.5 x 8.5 m.
- HØYDE 5.6 m.
- KJELLER 2.0 m.



FASADE MOT

[redacted]

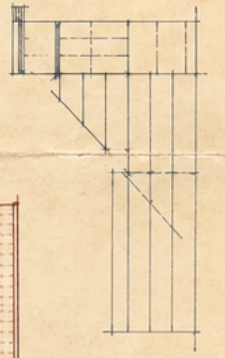
TEGNINGENE MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED ANDRE HUS.

Godkjennes _____
for Drammens og Nedre-Eiker
som en hustype for to familier.

G.nr. 15 bnr. 2_
den 31/3 1952.
Bygningssjefen: H. K. Batstad.

[redacted]

TEKNISK ETAT
DRAMMEN OG NEDRE-EIKER
Nr. 2099-52.
Dato. 17/4. 52.
Kontr. Bn. S.
Tegn. P. H.
J. nr. 58/52.





FASADE MOT



FASADE MOT

TYPE 219 +

FASADER MÅL 1 : 100.

[redacted]

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.