Plutostien 57, 3033 DRAMMEN



PROPR.NO

Selger
Charlotte Oland Liseth
98431751

Prisantydning
3 990 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3301 Gnr. 80 Bnr. 880 Andelsnr. 107

Attraktiv familiebolig med 4 soverom | Solrik terrasse med utsikt | Garasje med elbillader

PRISANTYDNING
kr 3 990 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 1 113 987 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 267 905 kr

TOTALPRIS
kr 4 257 905 kr

FELLESKOST/MND
kr 6 597 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
125kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
45 792kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1983



Fasade



Vindfang/entree



Gang 1. etasje





















Bad



Toalettrom



Soverom 1



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 2



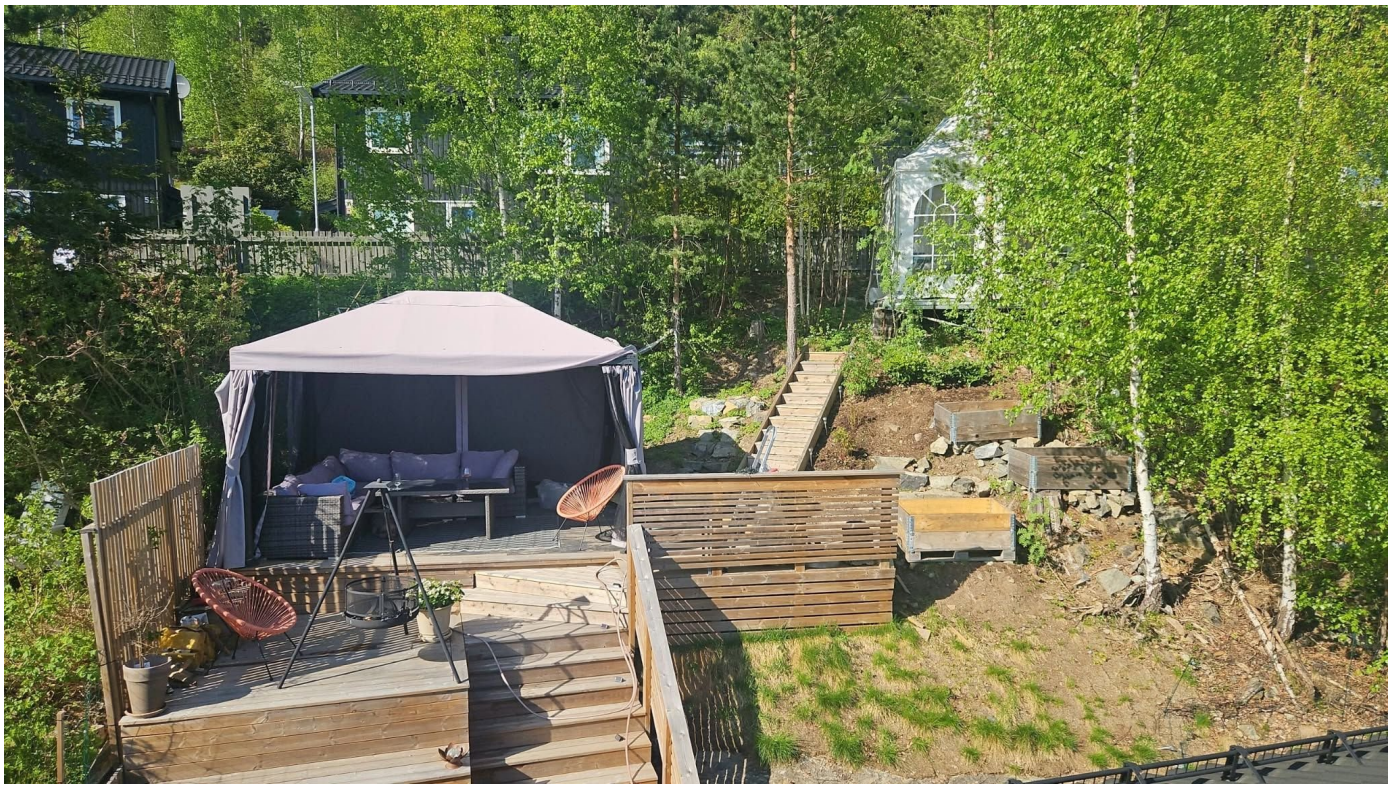
Soverom 3 (brukes i dag som kontor og oppbevaringsrom)



Soverom 4



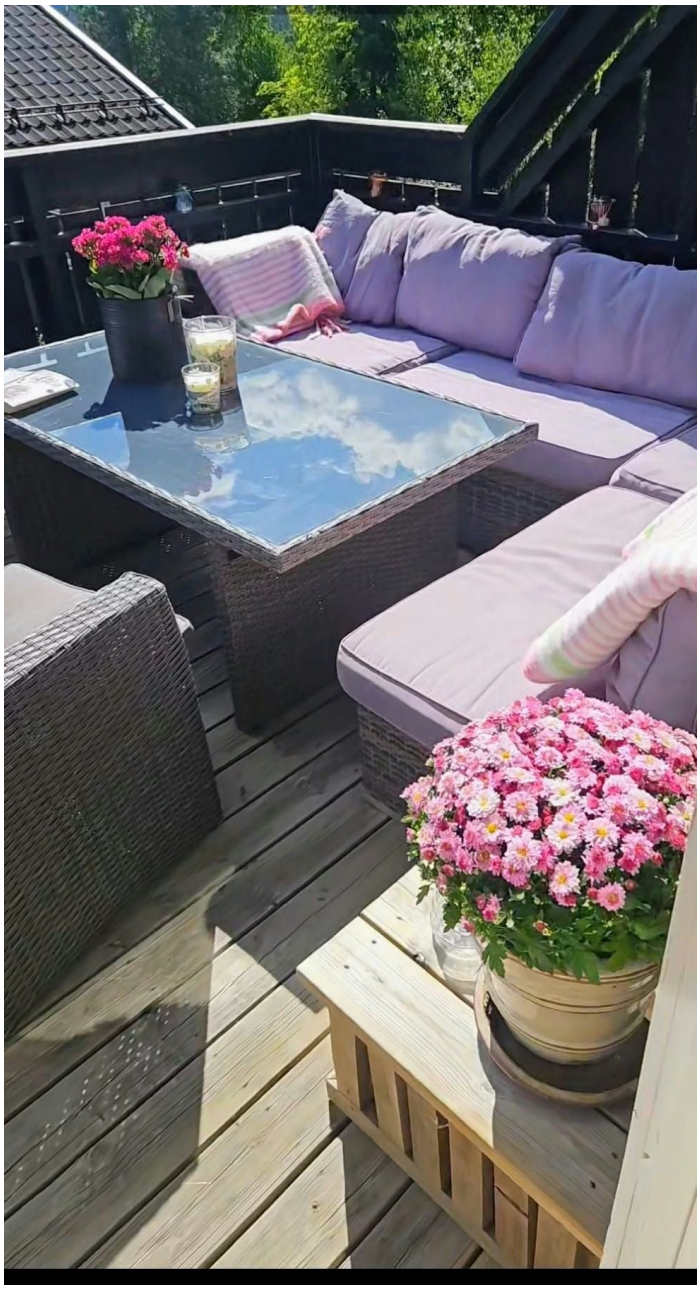
Bakgård



Privat bilde bakgård



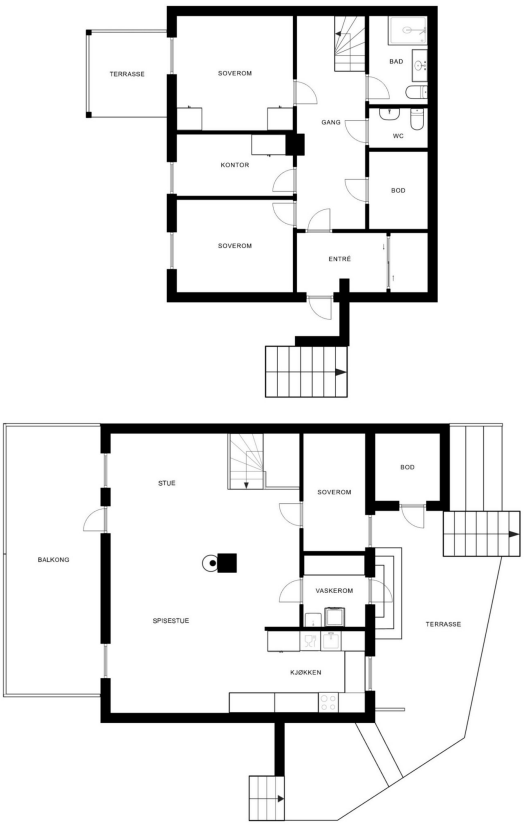
Veranda



Privat bilde veranda

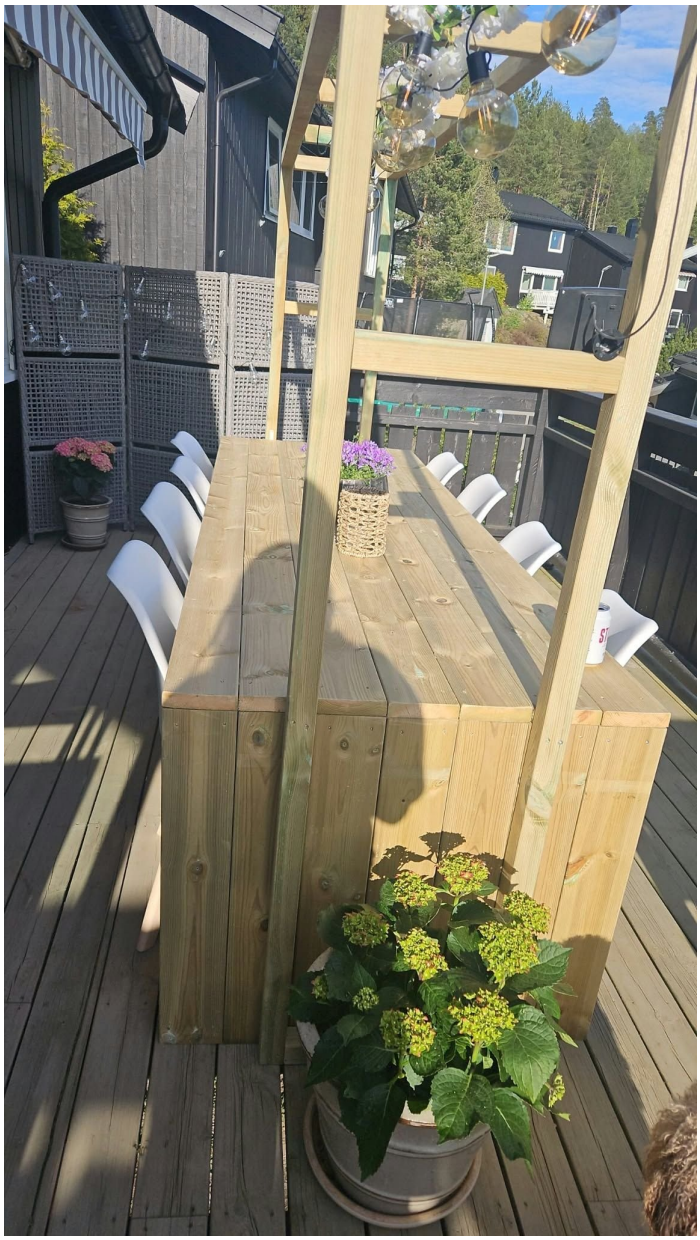


Veranda



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 2.etg

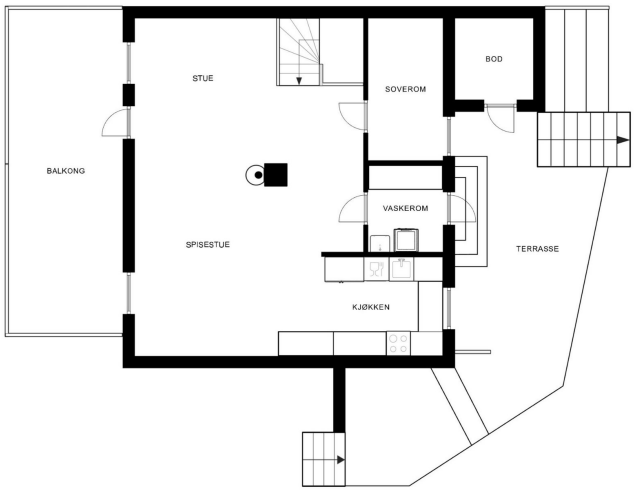


Privat bilde veranda



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 1.etg



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 felles

Det medfølger garasjeplass i felles, lukket garasjeanlegg med egen elbillader.

En flott mulighet for deg som ønsker god plass, barnevennlige omgivelser og et hjem med stort potensial!

Om boligen

Velkommen til Plutostien 57 – en romslig og innholdsrik familiebolig med god plass til både små og store!
Boligen har en attraktiv og skjermet beliggenhet midt i borettslaget, uten direkte gjenboere.

Boligen byr på en praktisk og familievennlig planløsning med fire godkjente soverom, stue, kjøkken, bad, separat toalettrom, eget vaskerom og gode oppbevaringsmuligheter.

En av boligens store kvaliteter er den romslige og solrike terrassen med flott utsikt – perfekt for hyggelige sommerdager og sosiale sammenkomster.
I tillegg har boligen en opparbeidet bakgård med spennende muligheter for å skape et hyggelig og personlig uterom.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet midt i Djupdalen borettslag på populære Konnerud. Borettslaget er rolig, veletablert og uten gjennomgangstrafikk, med trygge og barnevennlige omgivelser. Her bor du med kort vei til skoler, barnehager, Konnerudsenteret og flotte tur- og rekreasjonsområder. En perfekt kombinasjon av privatliv, naturnære omgivelser og nærhet til Drammen sentrum.

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

Annet

Boligen har forkjøpsrett gjennom NBBO, som avklares ved etteravklaring. Dette innebærer at forkjøpsretten lyses ut etter at bud er akseptert. Medlemmer med forkjøpsrett kan tre inn i avtalen på samme pris og vilkår. Kjøper må ta forbehold om at forkjøpsretten ikke benyttes.

Omkostninger

3 990 000 kr (Prisantydning)
267 905 kr (Andel av fellesgjeld)
---
4 257 905 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

4 267 595 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:

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.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

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.

Egenerklæring

Plutostien 57, 3033 DRAMMEN

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Plutostien 57	Plutostien 57	

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?

Juni 2020

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.

Jeg har bodd i boligen siden jeg kjøpte den.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 85972118

Informasjon om selger

Selger

Liseth, Charlotte Oland

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Fjernet badekar og satt inn dusjkabinett, lagt på veggplater, byttet vaske og speil og malt gulv.

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Wilh.Kolstad AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Byttet peis da den gamle var slått seg. Må nå bestilles nytt vermikullisett til ny peis.

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler 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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er lagt nytt gulv i underetasje og i stue, samt to av soverommene. Det er revet en vegg for mer åpning fra kjøkken til stue. Det er åpnet opp i vindfang der det tidligere var tre rom, mot nå et åpent rom med skyvedørsgarderobe. Bad og kjøkken, samt soverom er åpnet for fornying. Vaskerom fikk ny varmtvannsbereder julen 2024. Det er satt inn elbil lader på egen parkeringsplass.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 26941974

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Charlotte Oland Liseth	**2026-09-08**

Identification

Charlotte Oland Liseth

Signicat

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

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

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

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

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

Vedtekter

for Djupdalen borettslag org nr 953 393 301

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

Sist endret på ordinær generalforsamling 11.mars 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Djupdalen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Den enkelte andelseier som har tilbygg som går ut over den originale bygningsmasse som for eksempel balkonger og terrasser og annet har ansvaret for vedlikehold av dette.

(9) Det tillates innsetting av katteluker, men det forutsettes da at andelseier skifter ut - for egen kostnad - ytterdøren til en standarddør ved eierskifte. Dersom ny eier ønsker at katteluken skal beholdes, er det ikke nødvendig å skifte ut døren. Krav om utskifting av dør videreføres da til ny andelseier.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

(3) Salg av eiendeler som borettslagets medlemmer er med på å betale skal lyses ut internt i borettslaget før det eventuelt selges på det åpne markedet.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedrørende innboforsikring

Boligselskapet har bygningsforsikring, men man må være oppmerksom på at denne ikke dekker ditt innbo.

Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen.

Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

084 DJUPDALEN BORETTSLAG

H U S O R D E N S R E G L E R

For å skape størst mulig trivsel I vårt borettslag er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og deltar i fellestiltakene. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve et privatliv som vi ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

1. Vi må alle vise interesse for å gjøre vårt indre bomiljø så trygt og trivelig som mulig. Derfor skal all unødig kjøring og parkering unngås. Parkeringsplassene er beregnet for besøkende. Beboerne skal derfor parkere på sine respektive garasjeplasser.

2. Barn og ungdom har rett til å leke på borettslagets område, men må ta hensyn til blomster og busker, og til andre som benytter området.

3. Husdyrhold er tillatt, dog skal dette dyreholdet ikke være til sjenanse for naboer. For øvrig vises det til **Lov om hundehold** (LOV 2003-07-04 nr. 74),

4. Lyd fra musikkanlegg, selskapelighet o.a. kan være en plage for naboene, særlig kvelds- og nattetid. Man må iaktta vanlig hensynsfullhet og ellers innrette seg i forståelse med naboer. En god regel er å gi naboene beskjed før ev. selskapet som kan skape forstyrrelser, avholdes. Banking og boring må unngås mellom kl. 21.00 og 07.00.

5. Snørydding foretas av hver enkelt borettshaver i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til den leilighet vedkommende bor i.

6. Utetørking av tøy bør ikke finne sted på hellig- eller offentlige høytidsdager, da det kan være til sjenanse for naboer og andre.

7. Fremleiere må godkjennes av styret. Borettshaver har ansvar overfor laget for skader og ulemper som laget eller andre måtte få av hans fremleier.

Melding fra styret eller Drammen Boligbyggelag til borettshaveren ved rundskriv eller oppslag eller på annen måte, skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Sist endret i generalforsamling april 2010.

Styret

Boligopplysninger:

Djupdalen Borettslag
Plutostien 57
3033 DRAMMEN

Vår ref.: 84/107
Type: Borettslag
Eiere: Charlotte Liseth

Organisasjonsnr: 953 393 301 **Andelsnr:** 107

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 597**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Grunnleie	5 638
Måler:	153 - forsk.avregn.vannm.: 153 - forsk.avregn.vannm., 84/107 (26 - 97)	959

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	267 905	Gjeld siste årsoppg.:	254 902
Klient ajourf. lån:	28 812 769	Klient gj. s. årsoppg.:	27 413 355

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 67143618390, Nordea Bank Abp,filial i Norge
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.09.2026: 5.42% pa.
Antall terminer til innfrielse: 88
Saldo per 07.09.2026: 25 347 920
Andel av saldo: 235 689
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 30.06.2048)
NIBOR 3 mnd. + margin 1,10%, fastrente 2,59% på kr 15 mill., gj.snittsrente på 4,47%,

Lånenummer: 60308130439, Nordea Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 07.09.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 07.09.2026: 3 464 849
Andel av saldo: 32 217
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2055)
Fytende rente
Deldiskontering. Siste del forventet i slutten av desember 2025

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 91879792

E-post: djupdalen@hotmail.com

Restanse felleskostnader pr. 07.09.2026

Utestående saldo: **25 160,50**

Felleskostnader:	19 638	Restanse:	25 313,50
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	153
Andre krav:	5 522,50		

Ligning - 2025

		Gjeld:	254 902	Andre inntekter:	902
Annen formue:	521	Utgifter:	11 731		

Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	148 000
Andelsnr:	107	Partialobligasjonsnr:	107

Bygning/eiendom

Byggeår:	1982		
Gårds/bruksnr:	80/880		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	45792

Boligopplysninger:

Djupdalen Borettslag
Plutostien 57
3033 DRAMMEN

Vår ref.: 84/107
Type: Borettslag
Eiere: Charlotte Liseth

Organisasjonsnr: 953 393 301

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	85972118

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	15.11.1982	SSBnr:	H0101
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	125		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	5		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	5		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 7		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget				
	2 - Medlemmer i NBBO				

Fasiliteter:

Husdyrhold ble vedtatt tillatt på generalforsamling 2010

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenenes Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld i dette borettslaget.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Djupdalen Borettslag tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 - Djupdalen grendehus.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte:18

Antall andeler representert ved fullmakt:1

Totalt antall andeler representert i møtet:19

Fra NBBO møtte:1 - Alexander Gabrielsen

1.2 Valg av møteleder

Styrets leder, Johannes Devold, foreslår seg selv. Ingen andre forslag.

Vedtak:
Valgt ble: Johannes Devold.

1.3 Valg av protokollfører

Møteleder foreslår Espen Tafjord som protokollfører. Ingen andre forslag.

Vedtak:
Valgt ble: Espen Tafjord

1.4 Godkjenning av innkalling

Innkallingen foreslås godkjent.

Vedtak:
Innkallingen godkjennes av generalforsamlingen.

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Generalforsamlingen foreslår Arne Gram

Vedtak:
Valgt ble: Arne Gram

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Årsregnskapet foreslås godtatt.

Vedtak:
Årsregnskapet 2025, som viser et underskudd på kr 2 026 348,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrehonoraret fastsettes til kr 150.000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 150.000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Forslag til nytt punkt i vedtektene ang. ansvar for hekker/busker/ trær i borettslaget

Styret har mottatt en del spørsmål ang. ansvar for vedlikehold (beskjæring/fjerning mm) av hekker, busker og trær innenfor borettslagets eiendom. Styret ser behovet for å avklare ansvar for vedlikehold av hekker, busker og trær. Hva har den enkelte andelseier ansvar for og hva er borettslagets ansvar?

Styret registrerer også at det er områder der vegetasjon som er plantet i ytterkant av arealer som disponeres av den enkelte andelseier, vokser innover etablert veiareal. Dette medfører at veiarealet noen steder blir smalere og vanskeligere å vedlikeholde, og det kan hindre sikt i kryssområder mm.

Forslag til nytt punkt i vedtektene skal fastlegge ansvar og eventuelle tiltak som må gjennomføres.

Vedtak:
Forslaget godtas enstemmig vedtatt. Punktet legges inn i vedtektene.

6. Valg

6.1 Styremedlemmer for 2 år.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. Espen Tafjord og Mette Westergren er på valg.

Valgkomiteen foreslår gjenvalg av Espen Tafjord og

valg av Anne Straand som nytt styremedlem

Vedtak:
Anne Strand og Espen Tafjord velges som nye styremedlemmer.

6.2 Varamedlemmer for 1 år.

Valgkomitéen foreslår gjenvalg av Geir-Otto Nilsson og i tillegg tre nye varamedlemmer:

Tonje Winther, Ruben Jonas Sandstrand og Bjørn Sigurd Christoffersen.

Vedtak:

Tonje Winther, Ruben Jonas Sandstrand og Bjørn Sigurd Christoffersen, Geir Otto Nilsson velges som varamedlemmer for et år.

6.3 Valgkomitè

Det foreslås gjenvalg av valgkomitéen for 1 år: Maria Szirobokow-Kapella og Adrien Clavier.

Vedtak:

Maria Szirobokow-Kapella og Adrien Clavier velges til valgkomite et år.

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell I Drammen

Generalforsamlingen kan velge en delegat med varamedlem for hver 50 andel i borettslaget, dog minst en. Delegat med vara skal navngis i vedtaket.

Opp til 50 andeler = 1 delegat
51 til 100 andeler = 2 delegater
101 til 150 andeler = 3 delegater osv.

Vedtak:

Johannes Devold, Espen Tafjord, Mette Westergren velges som delegater fra Djupdalen Borettslag til NBBO`s generalforsamling for 2026.

Protokoll for Djupdalen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Havnevik Devold (sign.)	20.03.2026
Protokollvitne	Arne Gram (sign.)	20.03.2026

PRISLISTE NBBO

Gjeldende fra 1. januar 2026 – alle priser er inkl. 25% mva.

Lovverket legger en del rammer på boligbyggelagenes honorarer, både når det gjelder størrelsen, adgangen til å kreve honorar og hvem som skal kunne belastes.

R = Rettsgebyr pr. 1.1.2026 er 1R = kr 1.345,-

Honorar ved eierskifter i borettslag Honorar for eierskifte[1)] og godkjenning av ny andelseier – belastes selger		
Ved ordinært salg	4R	6.725,-
Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier	3R	5.044,-
Skifte mellom ektefeller (dødsbo)		0,-

1) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e), godkjenning, samt ajourføring av andelseierregisteret i borettslaget.*

Honorar for avklaring av forkjøpsrett I alle tilknyttede borettslag har medlemmene i NBBO forkjøpsrett ved salg av andel i laget. Andre personer nevnt i vedtektene kan også ha forkjøpsrett ved salg av andeler i både frittstående og tilknyttede borettslag. Forkjøpsretten kan avklares på to måter:		
Avklaring av forkjøpsrett etter at salget har funnet sted. Belastes kjøper kun i den utstrekning forkjøpsretten blir benyttet:	5R	8.406,-
Forhåndsvarsel for avklaring av forkjøpsretten før boligen er solgt. Gebyr for forhåndsvarsling blir fakturert i oppgjøret sammen med eierskiftegebyret. En utlysing av forhåndsvarslet forkjøpsrett er gyldig i 3 måneder. Ved utgått forhåndsvarsling sendes fakturaen til bestiller av utlysingen.	5R	8.406,-
Avklaring av forkjøpsrett omsorgsboliger:	2,5R	4.203,-

Honorar ved eierskifter i boligaksjeselskap. Honorar for eierskifte[1)] og godkjenning av ny andelseier		
Urådighet/sperre		3.250,-
Pantattest		400,-
Pantenotering		3.250,-
Transportgebyr (belastes kjøper)		3.250,-
Eierskiftegebyr (belastes selger)	4R	6.725,-

1) *Honoraret for eierskiftegebyr/transportgebyret dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e), godkjenning, samt ajourføring av aksjeeierregisteret i boligaksjeselskapet.*

Honorar ved eierskifter i eierseksjonssameier Honorar for eierskifte[1]– belastes selger		
Ved ordinært salg	4R	6.725,-
Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier	3R	5.044,-
Skifte mellom ektefeller (dødsbo)		0,-

2) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e), godkjenning, samt ajourføring av eierregisteret i sameiet.*

Honorar ved eierskifte i garasje, p-plass , boder og fellesområder Endring av eier belastes selger.	
Ved salg, pr overdragelse	1.250,-

Honorar ved leierskifte i garasje, p-plass , boder og fellesområder Endring av leietaker belastes ny leietaker.	
Ved endring av leietaker	600,-

Honorar ved eierskifter i velforening Honorar for eierskifte[1] – belastes selger		
Ved ordinært salg		1.250,-

1) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av eierregisteret i velforeningen. OBS må ikke forveksles med bestilling av Boligopplysninger som kommer i tillegg.*

Megleropplysninger Leveres via meglersystemene	
Pris på levering av opplysninger (meglerpakke)	5.195,-
Manuell behandling når opplysningene ikke er tilgjengelig	5.195,-
Manuell behandling når opplysningene er tilgjengelig	5.840,-
Prisfastsettelse inkl boligopplysninger	2.753,-
Meglerpakke omsorgslag inkl prisfastsettelse	7.814,-

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Djupdalen Borettslag

Dato og sted

Dato: Tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00

Sted: Djupdalen grendehus

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et underskudd på kr 2 026 348,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Styrehonoraret fastsettes til kr 150.000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 150.000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Saker til behandling

5.1 Forslag til nytt punkt i vedtektene ang. ansvar for hekker/ busker/trær i borettslaget

Styret har mottatt en del spørsmål ang. ansvar for vedlikehold (beskjæring/fjerning mm) av hekker, busker og trær innenfor borettslagets eiendom. Styret ser behovet for å avklare ansvar for vedlikehold av hekker, busker og trær. Hva har den enkelte andelseier ansvar for og hva er borettslagets ansvar?

Styret registrerer også at det er områder der vegetasjon som er plantet i ytterkant av arealer som disponeres av den enkelte andelseier, vokser innover etablert veiareal. Dette medfører at veiarealet noen steder blir smalere og vanskeligere å vedlikeholde, og det kan hindre sikt i kryssområder mm.

Forslag til nytt punkt i vedtektene skal fastlegge ansvar og eventuelle tiltak som må gjennomføres.

Forslag til vedtak: **Nytt punkt i vedtektene ang. ansvar for hekker/busker/ trær i borettslaget**

Den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikehold (beskjæring/fjerning mm) av hekker, busker og trær som er plantet av nåværende eller tidligere andelseier ved den aktuelle adressen.

Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold (beskjæring/fjerning mm) av hekker, busker og trær som har blitt naturlig etablert - eller som er plantet i regi av borettslaget - innenfor det som brukes som fellesarealer i borettslaget.

Trær/busker som er plantet av andelseier i ytterkant av arealet som den enkelte andelseier disponerer - og som grenser til borettslagets internveier - må jevnlig beskjæres av andelseier slik at det ikke går innover asfaltert veiareal eller hindrer sikt i kryssområder.

Styrets innstilling: Forslag til vedtak er sendt på vegne av styret

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styremedlemmer for 2 år.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. Espen Tafjord og Mette Westergren er på valg.

Valgkomiteen foreslår gjenvalg av Espen Tafjord og

valg av Anne Straand som nytt styremedlem

6.2 Varamedlemmer for 1 år.

Valgkomitéen foreslår gjenvalg av Geir-Otto Nilsson og i tillegg tre nye varamedlemmer:

Tonje Winther, Ruben Jonas Sandstrand og Bjørn Sigurd Christoffersen.

6.3 Valgkomitè

Det foreslås gjenvalg av valgkomitéen for 1 år: Maria Szirobokow-Kapella og Adrien Clavier.

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell I Drammen

Generalforsamlingen kan velge en delegat med varamedlem for hver 50 andel i borettslaget, dog minst en. Delegat med vara skal navngis i vedtaket.

Opp til 50 andeler = 1 delegat
51 til 100 andeler = 2 delegater
101 til 150 andeler = 3 delegater osv.

Med vennlig hilsen for styret
21.02.2026
Johannes Havnevik Devold

Styrets årsmelding 2025 for Djupdalen Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Djupdalen Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 953393301. Borettslaget består av 113 boenheter.

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

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Johannes Havnevik Devold
Styremedlem, Lene Gleisner
Styremedlem, Ahmad Farid Rasoly
Styremedlem, Mette Christin Westergren
Styremedlem, Espen Tafjord

Varamedlem, Maria Szirobokow-Kapella
Varamedlem, Anne Straand
Varamedlem, Geir Otto Nilsson

Varamedlemmer har deltatt på styrets møter på lik linje med faste styremedlemmer ved forfall.

Valgkomitè:

Maria Szirobokow-Kapella og Adrian Clavier har fungert som valgkomitè i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling er det avholdt 11 styremøter hvor styret har behandlet og protokollert 40 saker.

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

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv.

Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Det har gjennom de siste 10 årene jevnlig blitt gjennomført store vedlikeholds- og rehabiliteringsoppgaver. Det er skiftet tak og vinduer på samtlige hus, samt ytterdører etter behov. Garasjebygget er rehabilitert, og det er lagt til rette for lading av elbiler i garasjen. Pr. nå er det installert 40 ladebokser inkludert 2 gjesteladere på garasjetaket.

Det er etablert nytt felles, delvis nedgravd avfallsanlegg og i 2025 ble alle internveiene totalrehabilitert med ny overbygning og to lag asfalt. I tillegg er alle lekeplassene blitt oppgradert de siste årene, og alle husene er blitt malt for få år siden.

Status nå er etter styrets vurdering slik at det ikke er behov for å igangsette noen store

vedlikeholds- eller rehabiliteringsprosjekter i borettslaget vårt de nærmeste årene.

Kommunikasjon

Styret informerer jevnlig om aktuelle saker på borettslagets interne Facebook-side i tillegg til utsending av e-post og sms til alle andelseiere. Facebook-siden benyttes også av flere andelseiere til intern informasjon og meningsutveksling om aktuelle tema.

Styret ønsker god kommunikasjonsflyt. På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og boligselskapet. Logg på Min Side fra www.nbbo.no om du søker informasjon.

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side

Helse, miljø og sikkerhet

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

Brannforebyggende tiltak:

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

Anskaffelse og oppfølging av røykvarslere er andelseiers ansvar, men nye batterier tilbys årlig kostnadsfritt utskiftet i tilknytning til ekstern kontroll som gjennomføres i borettslagets regi i 3. kvartal hvert år.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 85972118. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

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

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2025 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 5 boliger i borettslaget. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Forretningsførsel

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO (Nedre Buskerud Boligbyggelag)

Økonomi

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

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2025.

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

Budsjett:

Budsjett for 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Endringer i felleskostnader ble innført fra 01.01.2026

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
20.02.2026
Johannes Havnevik Devold

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler

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

	År 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**623 521**	**1 036 105**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-2 026 348	1 624 299
Prosjekt i arbeid	973 316	-973 316
Opptak lån / avdrag på lån	337 166	-1 152 180
Andre forhold som påvirker disp midler	-845 771	88 613
Årets endring i disponible midler	**-1 561 637**	**-412 585**
Disponible midler 31.12	**-938 117**	**623 521**

Prosjekt i arbeid: Nedgravbe avfallscontainere
Andre forhold som påvirker disponible midler: Nedgravde avfallscontainerer, fratrukket avskrivninger. Negative disponible midler har utløst følgende tiltak: Opplåning, og økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

Resultatregnskap Djupdalen Borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	8 146 299	7 818 619	8 300 856	8 575 415
Andre inntekter	1	64 574	39 617	10 000	20 000
Sum inntekter		**8 210 873**	**7 858 236**	**8 310 856**	**8 595 415**
Kostnader					
Personalkostnader	2	220 448	272 803	269 863	256 120
Avskrivninger	3	127 545	88 613	100 000	127 546
Kommunale avgifter		1 917 258	1 753 467	1 914 636	1 950 000
Strøm og annen energi	4	105 775	79 619	80 000	80 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	4 300 729	413 699	4 594 250	1 141 000
Løpende driftskostnader	6	355 872	517 221	450 000	428 000
Administrativ konsulentbistand	7	290 882	322 815	285 947	299 083
Digitale tjenester		586 244	559 124	576 000	590 000
Forsikringer		1 064 358	840 686	1 091 225	1 231 451
Andre driftskostnader	8	108 435	176 655	195 900	108 449
Sum driftskostnader		**9 077 545**	**5 024 699**	**9 557 821**	**6 211 649**
Driftsresultat		**-866 673**	**2 833 537**	**-1 246 965**	**2 383 766**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		3 966	5 761	0	0
Andre finansinntekter		92 994	78 169	0	0
Rentekostnader		1 256 636	1 293 168	932 544	1 230 945
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-1 159 676**	**-1 209 238**	**-932 544**	**-1 230 945**
Årets resultat		**-2 026 348**	**1 624 299**	**-2 179 509**	**1 152 821**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		-2 026 348	1 624 299	0	0
Sum disponeringer		**-2 026 348**	**1 624 299**	**0**	**0**

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	671 441	671 441
Bygninger	9	47 997 087	48 970 403
Andre driftsmidler	3	1 022 996	177 225
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**49 691 523**	**49 819 069**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		46 883	28 065
Erstatningsmessige skader		46 037	31 949
Andre fordringer		1 225 092	1 142 407
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 198 875	1 549 061
Innestående på særvilkår - skattetrekk		2 976	6 539
Sum omløpsmidler		**2 519 863**	**2 758 021**
SUM EIENDELER		**52 211 387**	**52 577 089**

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		11 300	11 300
Opptjent egenkapital		5 668 751	7 695 099
Sum egenkapital	**10**	**5 680 051**	**7 706 399**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	27 413 356	27 076 190
Borettsinnskudd		15 660 000	15 660 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		39 214	5 907
Gjeld til forretningsfører		100	150
Leverandørgjeld		3 240 767	1 973 262
Skyldig off. myndigheter		4 694	10 723
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 606	11 412
Påløpne renter		3 737	8 725
Annen kortsiktig gjeld		162 861	124 322
Sum gjeld		**46 531 336**	**44 870 690**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**52 211 387**	**52 577 089**

Sted:_____, dato:_____

Johannes Havnevik Devold
Styreleder

Ahmad Farid Rasoly
Styremedlem

Lene Gleisner
Styremedlem

Mette Christin Westergren
Styremedlem

Espen Tafjord
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet, det vil si i den perioden andelseierne har forpliktet seg til å betale felleskostnadene. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter eiendeler og forpliktelser som forventes realisert eller forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg avskrives ikke, da styret vurderer at den bokførte verdien ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold. Påkostninger som øker anleggsmidlenes verdi, aktiveres og balanseføres.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres når de har en forventet økonomisk levetid på over tre år og en anskaffelseskost som overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	7 153 416	6 626 488
3608 Vannmåler, vann/avløp	992 883	1 192 131
3622 Strømforbruk elbil	64 574	32 023
3699 Andre driftsinntekter	0	7 594
Sum	**8 210 873**	**7 858 236**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5100 Lønn til ansatte	55 050	76 650
5111 Lønn styremedlemmer	0	18 450
5150 Opptjente feriepenger	6 606	11 412
5330 Styrehonorar	130 000	130 000
5400 Arbeidsgiveravgift	26 161	31 814
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	931	1 609
5430 Personalforsikringer	0	1 167
5510 Bilgodtgjørelse trekkpliktig del	488	533
5920 Yrkesskadeforsikring	1 212	1 167
Sum	**220 448**	**272 803**

Antall årsverk sysselsatt: 0,09

Note 3 - Anleggsmidler

	Etablering Elbil ladere	Nedgravde avfallscontainere.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	620 288	0
Årets tilgang :	0	973 316
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	620 288	973 316
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	531 675	38 933
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	88 613	934 383
Årets avskrivninger :	88 613	38 933
Anskaffelsesår :	2019	2025
Antatt levetid i år :	7	25

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

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	105 775	79 619
Sum	**105 775**	**79 619**

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	59 310	131 997
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	109 915	77 521
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer/ P-plasser	50 314	53 878
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	38 694	120 303
6640 Periodisk vedlikehold	4 030 496	0
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	12 000	30 000
Sum	**4 300 729**	**413 699**

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6330 Vaktmestertjenester	24 980	0
6360 Renhold	0	594
6395 Sommer og vintervedlikehold	222 138	233 698
6730 Honorar for teknisk rådgivning	11 688	237 587
6740 Honorar konsulenttjenester	8 363	0
6780 Andre driftsavtaler	88 704	45 341
Sum	**355 872**	**517 221**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	4 650	3 950
6710 Forretningsførerhonorar	238 830	227 028
6711 Honorar administrative tjenester	42 414	40 320
6725 Honorar for juridisk bistand	4 988	51 517
Sum	**290 882**	**322 815**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6400 Leie maskiner	0	14 580
6490 Annen leiekostnad	33 807	41 057
6500 Verktøy, redskaper og driftsmidler	1 116	648
6540 Inventar	0	1 879
6550 Driftsmateriale	9 586	10 103
6553 Lisenskostnader	1 188	46 238
6800 Kontorrekvisita	506	2 277
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	1 248	603
6890 Annen kostnader	368	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 022	1 304
7000 Drivstoff	0	233
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	1 138	1 334
7140 Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	53	0
7420 Gave og tilskudd	365	0
7450 Kontingent boligbyggelaget	33 900	33 900
7710 Styremøter	617	6 694
7720 Generalforsamling / Årsmøte	6 261	5 826
7770 Bank og kortgebyrer	8 110	7 950
7781 Sosiale tiltak	9 195	2 029
7790 Annen kostnad	-43	0
Sum	**108 435**	**176 655**

Note 9 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1150 Tomter	497 753	497 753
1151 Påkostning tomt	173 688	173 688
1100 Bygninger	41 781 829	41 781 829
1101 Rehabilitering og påkostninger	2 425 220	2 425 220
1102 Garasjer og Carporter	3 790 037	3 790 037
1130 Anlegg under utførelse	0	973 316
Sum	**48 668 527**	**49 641 843**

Konto 1101: Aktivert radonanlegg.
Konto 1151: Oppgradering av skråning.

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

Note 10 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	11 300	11 300
Opptjent egenkapital	5 668 751	7 695 099
SUM EGENKAPITAL	**5 680 051**	**7 706 399**

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Note 11 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**Nordea Bank ASA**	**Nordea Bank Abp,filial i Norge**
Formål:	Rehabillitering av internveier	Refinansiering lån Handelsbanken og vedl. utv. bygg
Lånenummer:	**60308130439**	**67143618390**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2025	2020
Rentesats:	5.45 %	3.80 %
Betingelser:		NIBOR 3 mnd+margin, fastrente 2,59% på kr 15 mill., gj.snittsrente på 3,84%
Beregnet innfridd:	30.06.2055	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	32 261 000
Lånesaldo 01.01:	0	27 076 190
Avdrag i perioden:	10 654	1 152 180
Opptak i perioden:	1 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	**1 489 346**	**25 924 010**
Saldo 5 år frem i tid:	3 212 320	20 163 119

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308130439	5	13 929	69 645
	11	13 848	152 328
	5	13 712	68 560
	43	13 614	585 402
	20	13 453	269 060
	9	13 363	120 267
	10	12 240	122 400
	10	10 168	101 680
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143618390	5	242 453	1 212 265
	11	241 046	2 651 506
	5	238 676	1 193 380
	43	236 973	10 189 839
	20	234 159	4 683 180
	9	232 604	2 093 436
	10	213 053	2 130 530
	10	176 989	1 769 890

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 60308130439 har første avdrag 30.06.2026 med kr 27 859	5	13 929	43
	11	13 848	43

Langsiktig gjeld og pantstillelser

5	13 712	43
43	13 614	42
20	13 453	42
9	13 363	42
10	12 240	38
10	10 168	32

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Djupdalen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Djupdalen Borettslag

Styreleder	Johannes Havnevik Devold (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Mette Christin Westergren (sign.)	15.02.2026
Styremedlem	Ahmad Farid Rasoly (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Lene Gleisner (sign.)	15.02.2026
Styremedlem	Espen Tafjord (sign.)	15.02.2026

Til generalforsamlingen i
Djupdalen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Djupdalen Borettslag's årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 026 348. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 18. februar 2026
Østlandske Revisorer AS

Anita Klette
Statsautorisert revisor

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 107 i DJUPDALEN BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 953393301

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	08.09.2026 kl. 10.34
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	08.09.2026 kl. 10.33

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1523613-1/200 12.12.2025 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 500 000
OMSETNINGSTYPE: Skifteoppgjør
LISETH CHARLOTTE OLAND
FØDT: 06.01.1983 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2025/1529078-1/200 15.12.2025 11:21 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 4 000 000
PANTHAVER : INSTABANK ASA
ORG.NR: 816 914 582
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/158126-1/201 07.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

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.

Grunnbok

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

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

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

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

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

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

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 80, Bruksnummer 880 i 3301 DRAMMEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	08.09.2026 kl. 10.34
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	08.09.2026 kl. 10.33

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1981/8906-1/90 27.11.1981 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
DJUPDALEN BORETTSLAG
ORG.NR: 953 393 301

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:

1981/8906-2/90 27.11.1981 **ERKLÆRING/AVTALE**
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Se pantebok.

1982/3837-3/90 02.06.1982 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 15 660 000
Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap, jf. lov om borettslag § 2-11 1. ledd
LØPENR: 14012686
Registrert feil panthaver
01.09.2017 Arkivref. 17/33075-2
Rettet etter tingl. §18

1982/3837-4/90 02.06.1982 ** DIVERSE PÅTEGNING
Anført prioritet etter lån som er nødvendig for byggeprosjektet
01.09.2017 Arkivref. 17/33075-2
Rettet etter tingl. §18

2020/2705311-1/200 06.07.2020 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 40 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF
ORG.NR: 920 058 817

GRUNNDATA

1981/7194-1/90 06.10.1981	**REGISTRERING AV GRUNN** Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3301 GNR: 80 BNR: 833
2020/985671-1/200 01.01.2020 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 0602 GNR: 80 BNR: 880
2024/748048-1/200 01.01.2024 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 3005 GNR: 80 BNR: 880

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

Informasjon fra kommunen

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

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

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

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

KART

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

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

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

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**80**	**880**	**0**	**0**	Neptunsvingen 14, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 16, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 18, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 20, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 22, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 24, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 28, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 29, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 30, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 31, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 32, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 33, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 34, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 36, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 38, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 40, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 42, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 44, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 46, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 48, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 50, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 52, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 54, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 56, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 58, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 60, 3033 DRAMMEN Neptunsvingen 62, 3033 DRAMMEN Plutostien 2, 3033 DRAMMEN Plutostien 6A, 3033 DRAMMEN Plutostien 6B, 3033 DRAMMEN Plutostien 8A, 3033 DRAMMEN Plutostien 8B, 3033 DRAMMEN Plutostien 15, 3033 DRAMMEN Plutostien 16, 3033 DRAMMEN Plutostien 17, 3033 DRAMMEN Plutostien 19, 3033 DRAMMEN Plutostien 20, 3033 DRAMMEN Plutostien 21, 3033 DRAMMEN

Plutostien 23, 3033 DRAMMEN
Plutostien 24, 3033 DRAMMEN
Plutostien 25, 3033 DRAMMEN
Plutostien 27, 3033 DRAMMEN
Plutostien 28, 3033 DRAMMEN
Plutostien 29, 3033 DRAMMEN
Plutostien 30, 3033 DRAMMEN
Plutostien 31, 3033 DRAMMEN
Plutostien 33, 3033 DRAMMEN
Plutostien 35, 3033 DRAMMEN
Plutostien 37, 3033 DRAMMEN
Plutostien 39, 3033 DRAMMEN
Plutostien 41, 3033 DRAMMEN
Plutostien 43, 3033 DRAMMEN
Plutostien 45, 3033 DRAMMEN
Plutostien 47, 3033 DRAMMEN
Plutostien 49, 3033 DRAMMEN
Plutostien 51, 3033 DRAMMEN
Plutostien 53, 3033 DRAMMEN
Plutostien 54, 3033 DRAMMEN
Plutostien 55, 3033 DRAMMEN
Plutostien 57, 3033 DRAMMEN
Plutostien 59, 3033 DRAMMEN
Plutostien 61, 3033 DRAMMEN
Plutostien 62, 3033 DRAMMEN
Plutostien 63, 3033 DRAMMEN
Plutostien 64, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 1A, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 1B, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 2A, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 2B, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 3A, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 3B, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 4A, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 4B, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 5A, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 5B, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 6A, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 6B, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 9, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 11, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 13, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 15, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 16, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 17, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 19, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 20, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 22, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 23, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 24, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 26, 3033 DRAMMEN

Saturnringen 27, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 28, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 29, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 30, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 31, 3033 DRAMMEN
Saturnringen 32, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 1, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 3, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 5, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 9, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 11, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 12, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 13, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 15, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 16, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 17, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 19, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 20, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 21, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 22, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 23A, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 23B, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 24, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 25A, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 25B, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 26, 3033 DRAMMEN
Uranusstien 27, 3033 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Blå/grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	2523.43m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	43213.13m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	11010.3m^2
krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	45736.56m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060239-10	DJUPDALSVEIEN, 2. ETAPPE (19.12.1979)	Kjørevei	652.62m^2
	3301 060240-10	REGULERINGSPLAN FOR DJUPDALEN NEDRE, DRAMMEN KOMMUNE (6.11.1981)	Annen veigrunn	26.39m^2
	3301 060240-10	REGULERINGSPLAN FOR DJUPDALEN NEDRE, DRAMMEN KOMMUNE (6.11.1981)	Kjørevei	
	3301 060240-7	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET DJUPDALEN ØVRE,	Boliger	38413.48m^2

	DRAMMEN KOMMUNE (4.5.1981)		
3301 060240-7	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET DJUPDALEN ØVRE, DRAMMEN KOMMUNE (4.5.1981)	Felles parkeringsplass	2069.16m^2
3301 060240-7	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET DJUPDALEN ØVRE, DRAMMEN KOMMUNE (4.5.1981)	Offentlig friområde	4492.13m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
0602394	Områderegulering for Konnerud sentrum (26.5.2020)
0602411	Detaljregulering for Skjelsbekk (30.10.2018)

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
3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

Ja

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Bestemmelser

Det er ikke registrert bestemmelser til denne planen.

08.12.2016

Bestemmelser

Det er ikke registrert bestemmelser til denne planen.

08.12.2016

Bestemmelser

Det er ikke registrert bestemmelser til denne planen.

08.12.2016

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. pørsellnr		
Plutostien 56 og 57				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**		**Sak nr**
nybygg	o tomannsbolig	mottatt 30.05.80	04.02.81	66
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
DBBL		Nedre Storgate 9, Her		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ark. V og Ø Songe-Møller		Hotvetveien 4, Her		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Høyer-Ellefsen		Nedre Storgate 91, Her		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Bygget er påbegynt August 82

18/11-83 Johan Fr. Ajemp
Drammen Ingeniørvesen
VA-avd. Rørleggerseksjonen

16/11-83 [illegible]
Drammen Brannvesen

Sted og dato		Stempel	
Drammen	22.11.83.	Bjørn Kreutzer	Erling Rustad
		Underskrift	

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
16/5536/5/MGRANDE
Arkivkode
GBNR 80/880
Deres referanse

Dato
23.06.2016

Vibeke Meinseth
Plutostien 57

3033 DRAMMEN

Tillatelse til tiltak - gnr/bnr 80/880 Plutostien 57, Tilbygg

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett som er mottatt 14.06.2016, søknaden var komplett samme dag.

Søknaden omfatter tilbygg av eksisterende bolig.

Tiltakshaver: Vibeke Meinseth

VEDTAK
etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven 21-4, jamfør § 20-2

Drammen kommune godkjenner oppføring av veranda som tilbygg som beskrevet i søknad datert 02.06.2016.

Følgende tegninger og situasjonskart er godkjent:

Situasjonsplan	mottatt 14.06.2016
Fasade sør, øst og snitt	mottatt 14.06.2016
Planer	mottatt 14.06.2016

Betingelser

1. Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket er etter plan- og bygningsloven og dens forskrifter, lokale vedtekter, kommuneplan, reguleringsplan og kommunale vedtekter og tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK).
2. Bygningsavfall og avfall fra riving må kildesorteres og leveres til godkjent mottak.
3. Det må sendes inn søknad om ferdigattest når tiltaket er oppført.

FAKTA

Nabovarsling
Med hjemmel i pbl. § 21-3 annet ledd fritas tiltaket for nabovarsling. Tiltaket er internt på Djupdalen borettslag og vil ikke påvirke naboer og gjenboere. Det foreligger dokumentasjon på at styret i borettslaget godkjennet tiltaket 08.06.2016.

Byplan
Byplan avd. byggesak

Postboks 7500, 3008 Drammen
Tlf. 32 04 00 00, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Planer og vedtekter
Eiendommen er regulert til bolig gjennom reguleringsplan for området Djupdalen Øvre, Drammen kommune, vedtatt, 04.05.1981.

Eiendommen omfattes også av kommuneplan 2014-2036, vedtatt 05.10.2015.

VURDERINGER
Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter kapittel 5 i forskrift om byggesak.
Kommunen mener verandaen har tilfredsstillende visuelle kvaliteter, jfr. pbl. § 29-2.

INFORMASJON

- Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det tidspunkt informasjon er kommet frem til en part i saken.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon, etter plan- og bygningsloven § 21-9.
- Ved behov for riggplass på offentlig grunn og eventuell annen bruk av offentlige arealer må det på forhånd foreligge avtale med kommunen ved avdeling for *vei, natur og idrett (VNI).*
- Tiltakshaver plikter å gjøre seg kjent med vedtaket samt vedlegget "KRAV/INFORMASJON".
- Når tiltaket er ferdigstilt skal det sendes inn søknad om ferdigattest
- Gebyret for byggesaksbehandlingen må være innbetalt før byggearbeidet igangsettes og senest innen fakturaens forfallsdato.
- Godkjente tegninger finner du på: www.drammen.kommune.no/no/Min-kommunale-side/Sok-byggesaker/

Gebyr
Det skal betales gebyr for utførte tjenester etter Gebyrregulativ for byggesaker som gjelder fra 01.01.2016. Gebyr for saksbehandling av komplette søknader angis ved bokstaven M. 1M utgjør kr. 2330,-.

I henhold til Gebyrregulativet

- § 3-2 a skal det for denne saken betales gebyr på 2M 4660,- kr

Totalt gebyr i saken er **4660,- .** Gebyret inkluderer behandling av søknad ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Gebyret inkluderer behandling av søknad ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Med vennlig hilsen

** elektronisk signert for leder*
Bjørn Tollef Swang
avdelingsleder

** elektronisk signert av saksbehandler.*
Marita Grande
saksbehandler

Vedlegg: KRAV/INFORMASJON

KRAV/INFORMASJON
vedlegg til byggesaker *Drammen kommune*

Ansvarlig søker må sørge for at tiltakshaver og de foretak som er gitt ansvarsrett, får beskjed om vedtaket.

Opplysning om adgang til å klage.
Vedtaket i denne saken kan påklages til fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. (etter plan- og bygningsloven § 1-9, og forvaltningsloven § 28.)

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du oppgi når denne meldingen kom frem.
Det er adgang til å søke om å få forlenget klagefristen og søknaden må begrunnes. Søknad om forlenget frist må sendes innen 3 uker.

Klageadressat
Klagen skal sendes skriftlig til Drammen kommune, Byplan, Rådhuset, Engene 1, 3008 Drammen.

Innholdet i klagen
- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som ønskes
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse
- Klagen må undertegnes

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Det er mulighet til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort av Fylkesmannen, eller at pågående arbeider stoppes. Kommunen eller Fylkesmannen kan sørge for dette ved å gi klagen "oppsettende virkning". Selv om en klage ikke gis oppsettende virkning, så blir arbeidene som utføres før klagen er ferdigbehandlet utført på utbyggers egen risiko.

Søksmål
Søksmål om gyldigheten av Drammen kommunes vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og at klagen er avgjort av den høyeste klageinstans som står åpen. Søksmål kan likevel i alle tilfelle kunne reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger, jf forvaltningsloven § 27 b.

Kontroll av beliggenhet (salingskontroll), Pbl. § 29-4, byggesaksforskriften § 6-3
Kontroll av beliggenheten (salingskontroll) skal utføres av kvalifisert landmålerfirma med godkjent ansvarsrett. Kontrollen utføres ut i fra oppsatte salinger etter at gravearbeidene er ferdige, men før støpearbeidene igangsettes. Beliggenhetskontrollen skal vise tiltakets hovedlengder og avstander til nabogrenser samt andre kritiske avstander som er vist på godkjent situasjonsplan. Dersom det ved beliggenhetskontrollen påvises avvik fra godkjennelsen, må arbeidet stoppes og deretter må avviket meddeles kommunen v/saksbehandler. Eventuelle endringer krever ny godkjennelse av kommunen. Det er ansvarlig utførende/tiltakshaver som er ansvarlig for at beliggenhetskontroll blir gjennomført.

Krav knyttet til ferdigstillelse
Tiltakshaver må sende Søknad om ferdigattest til kommunen. Dersom det er skjedd endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.

Gebyrer
Gebyret beregnes etter *Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, matrikkelsaker, geodatatjenester og seksjoneringssaker* som til enhver tid gjelder.

Rivingsarbeider
Rivearbeider må foretas på en slik måte at tekniske anlegg blir forsvarlig frakoblet og slik at andre installasjoner i grunnen ikke blir skadet.
For kartlegging av tekniske installasjoner kontakt:

- Drammen kommune, *Vann, avløp* (VA)
- *Buskerud Kraftnett AS*
- *Telenor*

For private ledninger må eier kontaktes. Eventuelle tinglyste rettigheter må være avklart. Plugging av gamle vann- og avløpsledninger må utføres i samråd med *Vann og avløpsvirksomheten* (VA).
Dersom det er kommunale vannmålere på eiendommen må rørlegger levere disse tilbake til kommunen. Ta kontakt med VA.

Avfall og avfallshåndtering
Materialer og avfall fra byggeprosessen skal behandles etter avfallsplan og eventuell plan for miljøsanering og leveres til godkjent deponi.

Husnummerskilt
Det er eiers plikt å sette opp- og å vedlikeholde husnummerskilt, vedtatt i Teknisk hovedutvalg i 1993, jfr. plan- og bygningsloven (1985) § 105. Husnummerskilt skal være plassert i 2,5 meters høyde om det er mulig, og til høyre for inngangsdører og innkjørsler som munner ut i gate.
Skilt må settes opp etter gjeldende regler for at utrykningskjøretøyer lettest mulig skal finne frem.

Vei, vann og avløp

- Veier, gater, avkjørsler: se **Gatenorm,** Bestemmelser for utforming og bygging av kommunale trafikkarealer.
- Vann og avløp, kontakt *Vann- og avløpsvirksomheten.*

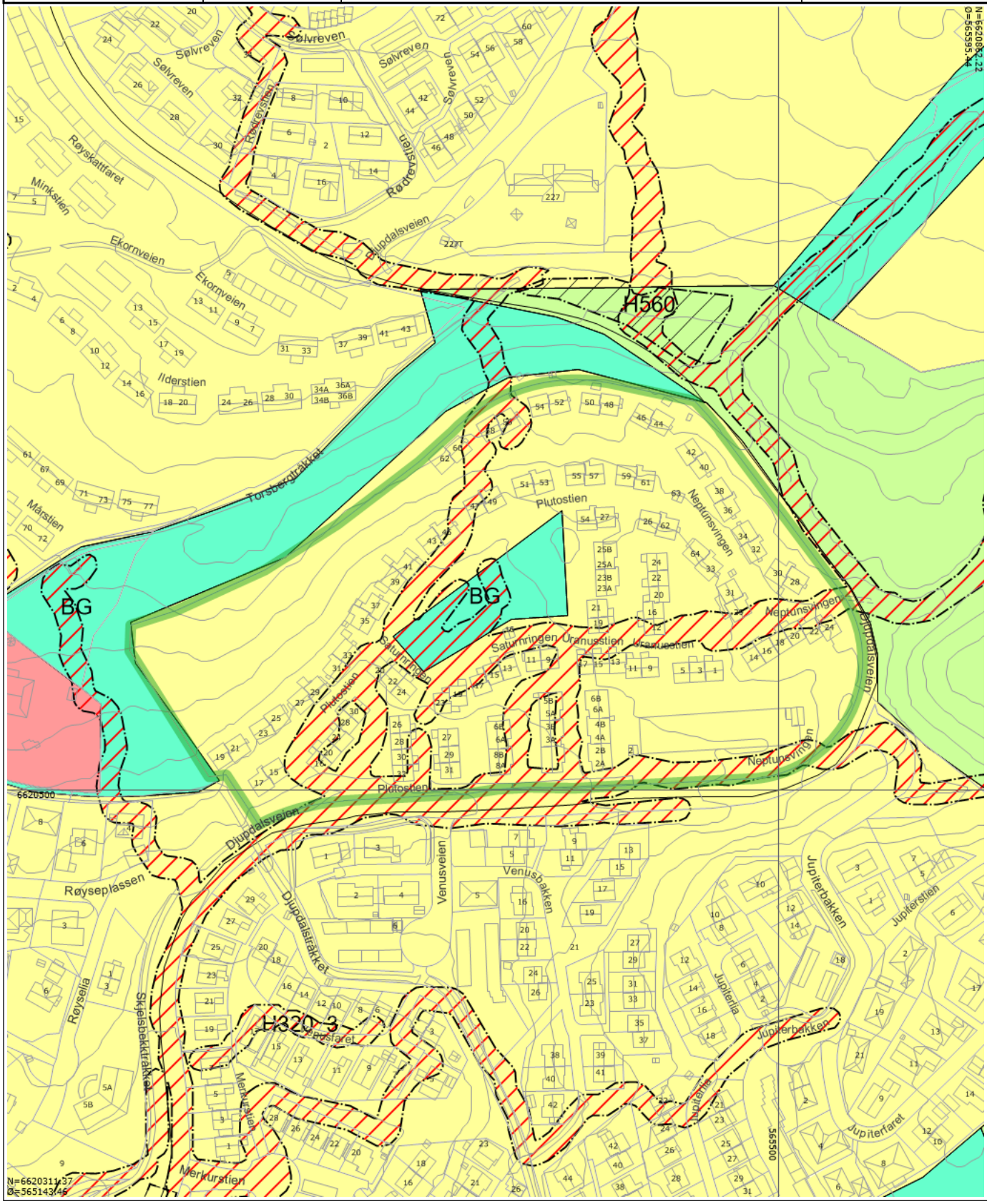
Annet
For mer informasjon, se Drammen kommunens hjemmeside ***www.drammen.kommune.no*** *Bolig og eiendom, Byggesak*

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 80	Bnr: 880	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Plutostien 57 3033 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Drammen kommune

Målestokk 1:2500


H560
BG
BG
H320_3
Plutostien
Neptunsvingen
Uranusstien
Saturnringen
Venusveien
Venusbakken
Jupiterbakken
Jupiterstien
Jupiterfaret
Jupiterlia
Djupdalsveien
Djupdalstrakket
Røyseplassen
Røyselia
Skjelsbekktrakket
Merkurstien
Merkurveien
Torsbergtrakket
Ekornveien
Ilderstien
Minkstien
Røyskattfaret
Rødrevstien
Rødrevstien
Rødrevstien
Sølvreven
Sølvreven
Sølvreven
Sølvreven
Måkestien
Måkestien
Måkestien

Tegnforklaring

- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Tunell
- Elv og bekk
- Høydekurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring naturmiljø
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Blågrønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

DRAMMEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 18.06.2025

Et godt sted å leve

Oppdatert i tråd med vedtak i kommunestyret 18.06.2025

Innhold

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

DEL I GENERELLE BESTEMMELSER

1 PLANENS HENSIKT

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

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

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

2 FORHOLDET TIL VEDTATTE AREALPLANER

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

2.1.1 Følgende kommunedelplaner gjelder i Drammen:

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

2.1.2 Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan.

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

2.2 Unntak

2.2.1 Kommunedelplan for Drammen sentrum:
Kommuneplanen overstyrer Kommunedelplan for Drammen sentrum for følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

3 PLANKRAV

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

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

3.2 Krav til samlet områdereguleringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

4 REKKEFØLGEKRAV

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

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

4.1.1 Sosial infrastruktur

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

4.1.2 Blågrønn infrastruktur

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

4.1.3 Teknisk infrastruktur

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

4.2 Rekkefølgekrav til spesifikke områder

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

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

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

a. Det foreligger en helhetlig mobilitetsplan for strekningen Solumstrand – Rundtom. Mobilitetsplanen skal foreslå tiltak for gående, syklende og kollektivtrafikk.
b. Det stilles krav til gjennomføring av tiltak fra mobilitetsplanen før det gis tillatelse til utbygging. Tiltakene skal sikre en fullverdig sammenhengende, trafikksikker og attraktiv løsning for gående og

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

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

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

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

Retningslinjer
Til punkt 4.2.4.
Fortetting og feltutbygging:

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

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

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

5 UTBYGGINGSAVTALER

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

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

6 SAMFUNNSSIKKERHET OG KLIMATILPASNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

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

Retningslinjer
Følgende skal dokumenteres i en VA-rammeplan:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8 VEI, TRANSPORT OG PARKERING

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

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

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

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

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

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

8.1.6 Ved regulering skal løsning for håndtering av snø sikres.

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

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

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

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

9 BYGGEGRENSER

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

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

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

9.2.1 Byggegrenser mot kommunal eller privat klassifiserte veier

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

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

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

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

9.3.2 Det gis unntak fra byggegrensen for følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10 MILJØKVALITET, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.3.3 Klimagassberegninger skal utarbeides i reguleringsplaner ved:

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

10.4 Energi (pbl §11-9 nr. 3)

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

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

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

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

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

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

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

10.5.2 Luftkvalitet

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

10.5.3 Støy

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

10.5.4 Rød støysone – forbudssone

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

10.5.5 Avvikssone for støy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer
Matjordplan skal dokumentere at:

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.11 Grønnstruktur (pbl 11-9, nr. 6)

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

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

10.12.1 Kyststi langs Drammensfjorden og turveg langs Drammenselva er vist med linje på kommuneplanens arealplankart. Langs kyststien/turvegen tillates ikke tiltak eller innretninger som kan hindre allmenn ferdsel.

10.12.2 Tilretteleggingen av kyststi og turveg skal være skånsom med god balanse mellom natur og friluftsliv jf. punkt 10.6 naturmangfold.

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

10.13 Brygger (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

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

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

10.14.1 Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, hverken på land eller i sjø.

10.14.2 For allerede etablerte sandstrender på offentlige friområder tillates det ordinær drift med etterfylling av stedegen sand.

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

11 KULTURMILJØER OG KULTURMINNER

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

11.1.1 Kulturminner, -miljø og -landskap skal tas vare på i steds- og byutviklingen. Målet for vern er å bevare det verneverdige både som autentisk objekt og som formuttrykk og å videreføre byggeskikk og arkitektur samt å ta vare på kulturmiljøets særpreg og karakter. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større byggeprosjekter som berører kulturminneverdier skal det utarbeides en kulturminneutredning av fagkyndig. Alle kulturminner og kulturmiljøer er avmerket i temakart for kulturminner datert 23.01.2025.

11.1.2 Kulturminner avmerket i temakart for kulturminner datert 23.01.2025 skal søkes bevart og tillates ikke revet uten en helhetlig vurdering i en reguleringsplan.

11.1.3 Før tillatelse til tiltak for kulturminner merket med grønn stiplet linje i temakart for kulturminner datert 23.01.2025 kreves en kulturminneutredning.

11.1.4 Nye tiltak skal ikke forringe kulturmiljøets kulturminneverdier særpreg, stedsidentitet, gateløp og kvartal- og tomtestruktur. Endringer av eksisterende bygninger og oppføring av ny arkitektur skal integreres i kulturmiljøet med tilpasning til omkringliggende kulturminner i høyde, volum, størrelse, utforming og material- og fargebruk.

11.1.5 Før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak på bygg eldre enn 1950 innenfor planavgrensningen til kommunedelplan for Drammen sentrum, skal det foreligge en oppdatert kulturminneutredning på objektnivå. Totalskadede kulturminner (forfall/skade) innenfor planavgrensningen skal gjenoppbygges som kopi innenfor det taptes kulturminnets volum, høyde og takform.

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

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

DEL II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE- OG ANLEGGSFORMÅL

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

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

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

12.2.1 Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialvalg. Bygninger og anlegg skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre nærmiljøet nye kvaliteter.

12.2.2 Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha organiseringsprinsipper, bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.

12.2.3 Tiltak skal utformes og plasseres bevisst i forhold til viktige siktlinjer og akser, betydningsfulle byggverk, kulturminner og landskapsformasjoner. Material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng skal ivaretas.

12.2.4 Byggetiltak skal ha en god tilpasning til områdekarakteren der denne er enhetlig og hente flertallet av formingsfaktorer fra nærområdet gjennom høyde, byggelinjer, skala, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, dominerende møneretning og materialbruk og fargesetting.

12.2.5 Påbygg og tilbygg til boliger skal tilpasses det eksisterende boligbygget.

12.2.6 Kunst i offentlige rom skal vurderes i tråd med retningslinjer for Drammen kommunes kunstordning vedtatt i Hovedutvalg for kultur, idrett, frivillighet og byliv 05.03.2024.

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

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

12.3.1 Det skal vektlegges lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper, boligstørrelser samt tilrettelegging for ulike målgrupper. Ved regulering kan det etter nærmere vurderinger, basert på stedsanalyse jf. 12.1.1 og eksisterende kunnskapsgrunnlag, settes krav om boligtypesammensetting.

12.3.2 Ved regulering er minstestørrelse for boenheter 35m^2 BRA.

12.3.3 Ved regulering av større utbyggingsprosjekter skal utformingen av bygninger og anlegg skape plasser for sosial interaksjon og felleskap, både innvendig og utvendig.

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

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

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

12.4.1 Fellesbestemmelser til uteoppholds- og leke-/ aktivitetsareal:

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

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

12.4.2 Minste uteoppholdsareal (MUA)

a. Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige oppholdsarealer utendørs. Uteoppholdsarealene skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
   - Privat MUA skal ligge i direkte tilknytning til boligen.
   - Det skal etableres buffersoner mellom private og felles oppholdsarealer
   - Ved søknad om tiltak i tråd med pbl § 20-1, som omfatter mer enn en boenhet, skal arealer som kan medregnes som felles MUA være et samlet areal på min. 50m^2 på terreng, og ikke være smalere enn 4 meter. Arealet skal ligge i umiddelbar nærhet til boligen, og kunne nås uten å krysse andre boenheters private uteoppholdsareal.
   - Areal avsatt til samferdsel (gang- og sykkelareal, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) eller terreng brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i MUA.

b. Ved regulering innenfor bestemmelsesområde #7 («bybåndet Drammen»)-tillates inntil 30% av privat og felles uteoppholdsareal på takterrasser dersom disse ikke er i konflikt med krav til bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø jf. punkt 11.1 og krav til byggeskikk og estetikk jf. punkt 12.2. Felles takterrasser må være universelt tilgjengelige.
c. Kvantitative krav til minste uteoppholdsareal per boenhet fremgår av tabellene under. Med boenhet menes nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt.

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

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

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

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

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

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

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

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

12.4.4 Leke- og aktivitetsareal

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

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

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

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

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

12.6 Folkehelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

Retningslinjer

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

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

12.7.1 Formålet med denne bestemmelsen er at alle skilt- og reklameinnretninger skal tilpasses områdets karakter, byrommets og byggets dimensjoner, samt bygningens egenart, med hensyn til plassering, utforming, belysning og material- og fargebruk. Med reklameinstallasjon menes installasjoner/innretninger som markedsfører ulike produkter og virksomhet

12.7.2 Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

12.7.3 Kommunen kan kreve samlet skiltplan for et avgrenset område.

12.7.4 Skilt skal plasseres mellom 1. og 2. etasje eller på 1. etasje som fasadeskilt og/eller uthengtskilt; som hovedregel ett fasadeskilt og ett uthengtskilt pr. virksomhetsfasade. Unntatt fra dette er områder med næring, kjøpesentre og bygninger med en viktig allmenn/ offentlig funksjon.

12.7.5 Uthengsskilt skal plasseres minst 2,65 meter over gategrunn og minst 1 meter fra byggets hjørner, og ikke stikke mer enn 1 meter ut fra fasadelivet, inkludert innfestning. Maksimal tillatt størrelse er inntil 60 x 80 cm. Skiltet skal ikke være i konflikt med andre skilt.

12.7.6 Bokstaver, profiler og symboler skal være frittstående og monteres direkte på vegg. Kommunen kan tillate at skilt på tre bokstaver, og/eller tall, kan plasseres øverst på bygningen og under gesims, i inntil to himmelretninger, dersom skiltet representerer bygningen. Skilt skal underordnes bygningens farger. Unntak kan vurderes innenfor formål utenfor sentrumsformål.

12.7.7 Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten.

12.7.8 Lyssetting skal ikke blende eller være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.

12.7.9 Innvendig skilt- og reklameinnretning med bevegelig lys rettet mot offentlig rom, skal ha svakt belyst stillbilde mellom kl. 22.00-08.00.

12.7.10 I innfartsområder og på bensinstasjoner tillates identifikasjonsmast.

12.7.11 Følgende er ikke tillatt:

- Lyskasser.
- Bevegelig/blinkende lys og skilt.
- Frittstående reklame.
- Løsfotreklame og flyttbare stativer.
- Sammenhengende lysbånd.
- Reklame ved eller mot Drammenselva og offentlig vei.
- Plassering av skilt på gjerder eller stolper.
- Masteskilt i tettbygd strøk.
- Reklameinnretninger i boligområder.

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.10 Byggegrunn (pbl.§ 11-9, nr 4)

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

13 BESTEMMELSER TIL BOLIGBEBYGGELSE

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

13.1.1 Boligtyper

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

13.1.2 Opprettelse av ny grunneiendom

Retningslinjer
I boligområder skal tomter ha minimum nettoareal på 600 m^2 for enebolig. Deretter økes krav til tomtestørrelse med minimum 300 m^2 pr hovedboenhet.
Ved opprettelse av ny grunneiendom i eksisterende boligområder, felt B2, skal minimum tomtestørrelse for enebolig være 1,5 daa av hensyn til landskapskarakteren.

13.1.3 Byggehøyder

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

13.1.4 Utnytting

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

b. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens parkeringsnorm medtas i beregningen av BYA med 18 m^2 pr plass.

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

13.1.5 Utforming

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer
Minste tomtestørrelse for enebolig skal være 500kvm.
Minste tomtestørrelse for tomannsbolig skal være 600 kvm.
Minste tomtestørrelse for tre- og firemannsboliger skal være 800 kvm.

13.3.2 Felt B4 (Fjell)

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

14 BESTEMMELSER TIL ANDRE BYGGEOMRÅDER

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

14.1.1 Fellesbestemmelser til fritidsbebyggelse:

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

- Eiendommen er tilknyttet/tilknyttes godkjent vann og avløpsanlegg.
- Gesimshøyden skal maksimum være 3,5 meter. Mønehøyden skal maksimum være 6 meter.
- Terrasser/plattinger kan kun oppføres i direkte tilknytning til fritidsboligen og kan maksimalt ha et samlet areal på 20 m^2. Terrasser/plattinger tillates i tillegg til %BYA.

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

14.1.2 Fritidsbebyggelse i området mellom byggegrense mot sjø og 100 metersbeltet

Bebyggelsen på en eiendom skal fungere som en boenhet og samlet bebyggelse på tomta skal ikke overstige 90 m^2 BYA ei heller skal grad av utnytting overstiger 20% BYA.

14.1.3 Fritidsbebyggelse i området utenfor 100 metersbeltet

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

Retningslinjer
Det bør benyttes ikke-reflekterende materialer og naturtilpassede farger.

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

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

14.2.2 Utforming

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

Retningslinjer
Gater bør opparbeides i en bredde som åpner for grønne rabatter/ treplanting langs gatene.
Sentrumsområder bør planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

14.2.3 Steinberg sentrum

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

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

14.3.1 Felt ABA1 Homannsbergbukta/Bokerøya

Innenfor området tillates snødeponi

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

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

14.4.2 Overflateutforming, grønnstruktur/vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes.

14.4.3 Felt NÆ2 (Eikhaugen)

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

14.4.4 Felt NÆ1 (Nordbykollen)

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

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

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

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

14.5.2 Utforming

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

Retningslinjer
Gater bør opparbeides i en bredde som åpner for grønne rabatter/ treplanting langs gatene.
Områdene bør planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

14.5.3 Felt KBA2 (Bragernes sentrum vest)

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

14.5.4 Felt KBA3 (Nybyen langs Konnerudgata)

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

15 GRØNNSTRUKTUR

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

15.1.1 Innenfor område for blågrønnstruktur skal vegetasjon skjøttes og bevares på en måte som sikrer naturmangfold og økologiske prosesser gjennom sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger.

15.1.2 Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

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

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

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

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

16 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

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

16.1.1 I områder avsatt til LNF gjelder følgende:

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

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

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

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

a. samlete bebyggelse på tomta ikke overstiger 200 m^2 BRA, ei heller skal grad av utnytting overstige 20% BYA.
b. gesims- og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 7 og 9 meter. Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal gesimshøyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.
c. garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng og tilpasses hovedhuset

Retningslinjer
Oppbygging etter brann bør skje i nærhet i tid.

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

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

a. bebyggelsen på tomta fungerer som én bruksenhet
b. samlet bebyggelse på tomta ikke overstiger 70 m^2 BRA ei heller skal grad av utnytting overstige 15% BYA.
c. gesims- og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 4 og 6 meter. Inntil 1/3 av takflaten på fritidsboligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 5,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.
d. terrasser/plattinger kan kun oppføres i direkte tilknytning til fritidsboligen og kan maksimalt ha et samlet areal på 20 m^2. Terrasser/plattinger tillates i tillegg til %BYA.
e. nye tiltak plasseres slik at de ikke virker dominerende i landskapet eller får silhuettvirkning.
f. nye tiltak ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
g. nye tiltak skal plasseres så langt i retning vekk fra vann, vassdrag og sjøen som mulig.

17 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

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

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

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

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

17.2.1 Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

17.2.2 Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.

17.2.3 I småbåthavnene på Muusøya (116/1842 og 116/419), Tangen (gbnr 112/261) og Sota (gbnr 112/257) kan oppføres bygninger og anlegg for drift av småbåthavn. Småbåthavnene skal ha allmenn fri ferdsel.

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

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

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

DEL III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER

18 HENSYNSSONER

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

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

18.1.2 Vannverkseier og Mattilsynet skal uttale seg til saken før tillatelse kan gis.

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

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

b. Vannverkseier/ kommunens fagmyndighet for vann og avløp skal høres før det gis tillatelse til organisert aktivitet.

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

18.1.4 Hensynssone drikkevannskilder 110_2 Blindevann, Ebbestadvannet, Søndre Svanevann (pbl. § 11-8, bokstav a)

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

b. Vannverkseier/ kommunens fagmyndighet for vann og avløp skal høres før det gis tillatelse til organisert aktivitet.

Retningslinjer
Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse (jf. forskrift og klausuleringer gitt i retningslinjer), herunder bruk av båt kun for grunneiere og hyttebrukere. Se også lov om motorferdsel i utmark for tillatelser til bruk av motorfartøy på sjø.
Klausulering av rettigheter og begrensning av aktiviteter i nedbørsfeltet for å beskytte Blindevann som drikkevannskilde gir utfyllende regulering av allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen til Blindevann

18.2 Hensynssone for restriksjoner for anlegg i grunnen H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)
Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak jf. pbl. §1.6, eller sprengning, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra vannverkseier/kommunens fagmyndighet for vann og avløp.

18.3 Hensynssone for tiltak under terreng H190_2 (pbl. §11-8, bokstav a)
18.3.1 Veitunnell H190_2 (fv 283 Bragernestunnelen, Strømsåstunnelen (eksisterende og regulert nytt løp), E18 Kleivenetunnelen). Innenfor 50 meter fra ytterkant tunellvegg for fv. 283 Bragernestunnelen, E134 Strømsåstunnelen og E18 Kleivene tunnelen) er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunell eller tunellinnredning.

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

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

18.4 Faresone kartlagt kvikkleire, H310_1 (pbl § 11-8 bokstav a)
18.4.1 Ved regulering og søknad om tiltak innenfor faresonen skal det redegjøres for og foretas nødvendig sikringstiltak.
18.4.2 I kartlagte kvikkleireområder som kan være utsatt for ras eller utglidninger er det et generelt forbud mot byggetiltak og øvrige tiltak som medfører terrengmessige arbeider (graving, oppfylling m.m.) eller påvirkning av hydrologiske forhold (grøfting, kanalisering, energibrønner, bekkelukking m.m.), samt omdisponeringer eller bruksendringer til formål som innebærer økt sårbarhet med tanke på skredhendelser. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tillatelse skal det sendes inn dokumentasjon fra geoteknisk fagkyndig om sikringstiltak.
18.4.3 Før det gis tillatelse skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og/eller andre berørte områder. Kravet om sikring gjelder også i anleggsperioden.

18.5 Hensynssone aktsomhetssone kvikkleire, H310_2 (pbl § 11-8 bokstav a)

18.5.1 Ved regulering og søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal områdestabilitet vurderes av geoteknisk fagkyndig.

18.5.2 Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

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

18.6 Hensynssone H310_3 Jord, snø, steinsprang og flomskred (pbl § 11-8 bokstav a)

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

18.7 Faresone H320_1 flom fra Drammenselva (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.7.1 Innenfor hensynssonen er det fare for flom.

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

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

18.8 Hensynssone H320_2 flom fra sidevassdrag (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.8.1 Innenfor aktsomhetssonen kan områder være utsatt for flom fra sidevassdrag,

18.8.2 Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom etter krav i TEK17 § 7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

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

18.9 Hensynssone H320_ 3 overvannshåndtering (pbl. § 11-8 bokstav a)

18.9.1 Innenfor aktsomhetssonen kan områder være utsatt for flom fra overvann.

18.9.2 Det tillates ikke nye tiltak som kan medføre økt fare for flom fra overvann nedstrøms.

18.9.3 Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom fra overvann i en klimajustert 100-årsnedbørhendelse, etter krav i TEK17 § 15-8. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.10 Hensynssone H320_ 4 områder utsatt for erosjon, (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.10.1 Innenfor hensynssonen er det fare for erosjon.

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

18.11 Faresone H320_5 Stormflo og havnivåstigning (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.11.1 Innenfor faresonen er det fare for stormflo.

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

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

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

18.12.1 Solumstrand, H350_1 og Tørkopp H350_2

a. Innenfor faresonen tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.

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

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

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

18.13.2 For alle tiltak på, i eller ved høyspentanlegg skal netteier kontaktes.

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

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

18.14.1 Innenfor hensynssonen må alle tiltak vurderes opp mot hensynet til mineral/råstofforekomsten.

18.14.2 For tiltak der forekomster med byggeråstoff kan bli berørt skal det vurderes hvordan ressursen kan komme samfunnet til gode før den blir gjort utilgjengelig for fremtidige generasjoner.

18.14.3 Før tillatelse til uttak av mineralressurser skal tiltaket reguleres. Drift av uttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven.

18.14.4 Mineralloven stiller krav om meldeplikt for uttak over 500 m3. Uttak over 10 000 m3 krever driftskonsesjon.

18.14.5 Ved regulering bør i tillegg til ordinære utredningskrav stilles krav om avbøtende tiltak underveis i driften samt etterbruksplan.

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

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

18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570_1 (pbl. § 11-8, bokstav c)

18.16.1 Innenfor hensynssonen skal det vises særlig hensyn til kulturmiljøer og kulturminner jf. punkt 11.1

18.16.2 Totalskadede kulturminner (forfall/skade) gjenoppbygges som kopi innenfor det taptes kulturminnets volum, høyde og takform

18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570_2 (pbl. § 11-8 bokstav c)

18.17.1 For tiltak innenfor hensynssonen bør det gjøres en vurdering av potensialet for funn av etterreformatoriske kulturminner under bakken.

18.17.2 Ved funn skal byantikvaren varsles, og behov for tiltak avklares.

Bestemmelser til båndlagte områder

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

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

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

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

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

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

19 BESTEMMELSESOMRÅDER

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

Innenfor området gjelder bestemmelser i punkt 10.5.5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innenfor området gjelder bestemmelser i punkt 12.4.2.b

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

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

RETNINGSLINJER og VEILEDNING: DEFINISJONER

DEFINISJONER

ABC-prinsippet
ABC prinsippet for arbeidsplasslokalisering er et prinsipp for fysisk planlegging der en etablerer «rett virksomhet på rett sted». Optimal lokalisering av virksomheter bestemmes på bakgrunn av områders tilgjengelighetsprofil og virksomheters mobilitetsprofil. *Målsetningen med metoden er å minimere det samlede transportbehovet, sikre gode by- og tettstedsmiljøer samtidig som det legges til rette for et konkurransedyktig næringsliv.* ***A-områder** er områder som har svært god tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som bør lokaliseres i slike områder er kontorbedrifter med mange ansatte og/eller besøkende, besøksintensive virksomheter og tjenester som detaljhandel og dagligvare.* ***B-områder** er områder som har høy til middels høy intensitet av beøkende og ansatte. Området har god tilgjengelighet med offentlig transport på lokalt nivå. Dette kan være områder for arealkrevende handel som møbler, hvitevarer og brunevarer inkludert hypermarkeder.*

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

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

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

Bekkefar og bekkedrag
Bekker uten årssikker vannføring, som kan tørke ut i perioder. *Bekkefar leder vann i nedbørsperioder.*

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

Blågrønn infrastruktur
Blågrønn infrastruktur er et nettverk av eksisterende og nye etablerte naturlige og semi-naturlige områder med deres komponenter og funksjoner i rurale og urbane omgivelser. *Omfatter eks. følgende: Grønnstruktur, vann, bekker, overvann/vannveier, uteoppholdsareal, lekeplasser, parker, torg/møteplasser, tursti/turveg (ikke uttømmende).* *Det er viktig å fremme stedegent biologisk mangfold i den blågrønne infrastrukturen.*

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

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

Familievennlige boliger

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

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

Friluftsliv - tilrettelegging

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

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

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

Infill

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

Innvendig fellesareal

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

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

Kantsoner

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

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

Minste uteoppholdsareal (MUA)
Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Hensikten med å avsette et krav til minsteuteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet, som kan benyttes gjennom alle årstider, og av ulike aldersgrupper. *Uteoppholdsareal kan være:* *Privat; det vil si tilhøre eller være til bruk for kun en bolig* *Felles; det vil si tilhøre eller være til bruk for flere boliger* *I sentrumsområder kan uteoppholdsarealet være offentlige arealer*

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

Miljøprogram
Et miljøprogram er det måldokument som definerer overordnede miljømål og ambisjoner, og gjelder for hele området det prosjektet planlegges. Miljøprogrammet utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring. *I miljøprogrammet redegjøres det for overordnede miljømål med hensyn til transport/grønn mobilitet, utslipp av klimagasser, energibruk, utslipp (vann, grunn og luft) støy, støv, vibrasjoner, naturmiljø, materialvalg, avfallsminimering og håndtering i tillegg til massehåndtering. Programmet beskriver hvordan miljøstyring ivaretas i alle prosjektets faser. Miljøprogrammet må sees i sammenheng med øvrige utredninger som gjøres i en plansak og kan henvise til disse.*

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

Mobilitetspunkt/mobilitetshus
Et mobilitetshus er et utvidet mobilitetskonsept som inkluderer et bredt mobilitetstilbud tilpasser den lokale kontekst og behov. Mobilitetshuset utnytter de mange reisende på samme punkt, og forsøker å tilrettelegge for grønne transportvalg. *Mobilitetshus/punkt (hub) kan også inneholde andre funksjoner som returpunkt, pakkeautomater osv*

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

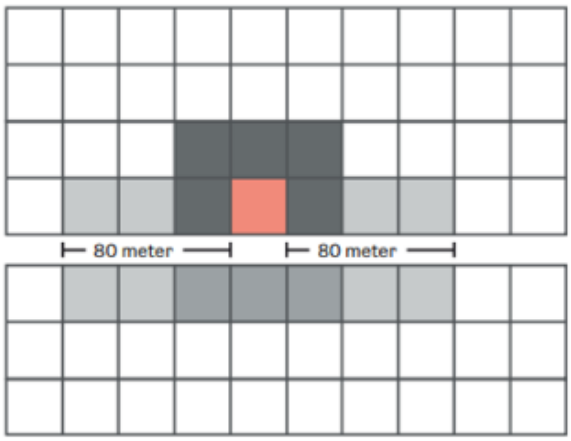
Det bør planlegges for mobilitetspunkt i og nær byer, tettsteder, større sentra og nærsentra (vedtatt senterstruktur) i kommunen. Mobilitetspunkt kan også etableres i nabolag. Det vil si steder der mange passerer i et boligområde som for eksempel eksisterende nærbutikker, kollektivholdeplasser, skoler,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

Målpunkt

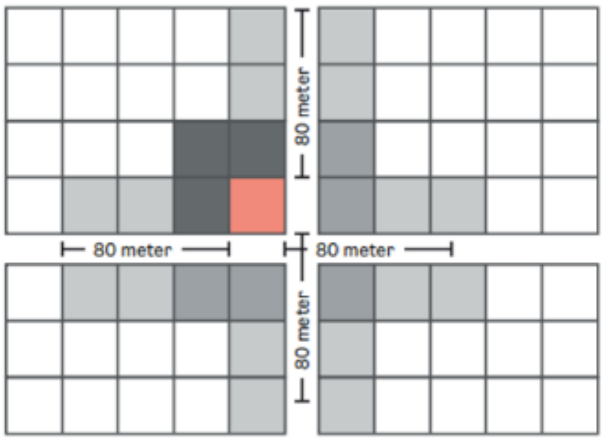
Målpunkter er de viktigste stedene folk oppholder seg på eller oppsøker i hverdagen, for eksempel bolig, skole, arbeid, barnehage, butikker, offentlige og private virksomheter og attraksjoner.

Nærområde

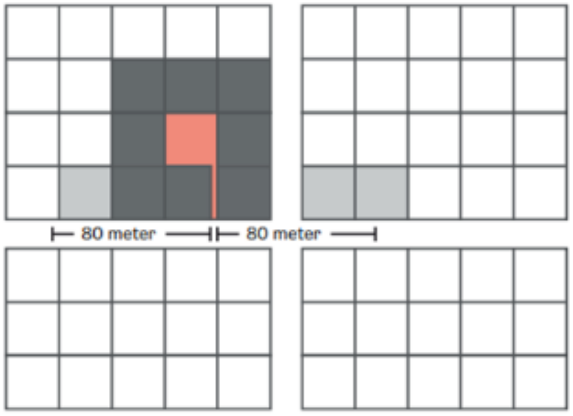
Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur a-c under. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



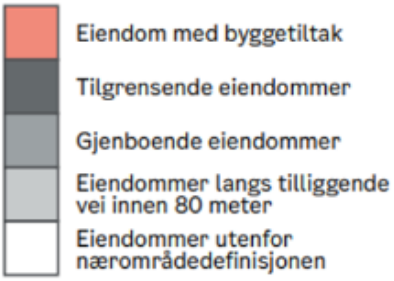
Figur A: Nærområde der tiltaket ligger langs vei/gate



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



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



Tegnforklaring

Opparbeidet og sikret opparbeidet

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

Organiseringsprinsipper

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

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

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

Rom til støyfølsomt bruksformål

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

Småhus

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

Boligtyper som faller inn under begrepet småhus:

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

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

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

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

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

Stedsanalyse

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

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

Større utbyggingsprosjekter

Med større utbyggingsprosjekt menes bygg over 1000 m^2 BRA og boligprosjekt med flere enn 15 boenheter.

Støyfølsom bebyggelse

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

Townhouse

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

Transportutredning

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

Vassdrag
Vassdrag regnes som alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand, herunder elv, bekk, dam, innsjø/tjern. *Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden, regnes det i sin helhet som vassdrag.* *Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring (tørre bekker) dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.*

Verdifulle trær
Med verdifullt tre menes i denne planen et tre som: *Bemerker seg i art, karakter og størrelse (mer enn 90 cm stammeomkrets målt 1 meter over bakken).* *Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt 1 meter over bakken.* *Eksponerer seg og er verdifullt i det landskapet det står i.* *Et tre som er sykt, skadet eller er til fare for omgivelsene omfattes ikke av definisjonen med unntak av hule eiker eller andre trær som er vernet etter annet lovverk.*

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

REVISJONER

Oversikt over administrative endringer av inkurier og feil:

Bakgrunn for endring	*Endret tekst i bestemmelsene (ny tekst er markert med rød skrift)*	*Bestemmelsen det gjelder*	*Dato revisjon*
Ved en inkurie er det kommet med en ekstra setning i bestemmelsen knyttet til faresone kartlagt kvikkleire. NVE bekrefter i brev datert 27.08.2025 at setningen om at «alle tiltak skal godkjennes av NVE» bør tas ut. Bakgrunnen for dette er at NVE har ingen rolle i å godkjenne tiltak, det er kommunen som har myndighet etter plan- og bygningsloven.	Ved regulering og søknad om tiltak innenfor faresonen skal det redegjøres for og foretas nødvendig sikringstiltak. ~~Alle tiltak må godkjennes av NVE~~	18.4.1 Faresone kartlagt kvikkleire, H310_1 (pbl § 11-8 bokstav a)	21.08.2025
Rette opp inkurie med ufullstendig navn på arealformålet i plankartet som skal være blågrønnstruktur	Arealformål blågrønnstruktur og Landbruks-, natur og friluftsområder (LNF) i kommuneplanens arealplankart overstyrer annet arealformål i reguleringsplaners arealplankart.	2.3.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. §1-5)	12.09.2025
Rette opp inkurie i henvisning til feil bestemmelse (henvisning til bestemmelse om VA-rammeplan)	Der VA-rammeplan ikke er avklart ved regulering (eldre reguleringsplaner), eller der slik plan ikke er i tråd med punkt ~~6.~~ 7.1.1, skal VA – rammeplan legges ved søknad om tiltak etter pbl . § 20.1	7.1.2 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl §11-9, nr. 3)	12.09.2025
Endret teksten «T1442/2021» som ved en inkurie sto markert i rødt til svart skrift	Ved regulering skal støyfaglig utredning dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til T1442/2021.	10.5.3 a. Støy	12.09.2025
Tydeliggjøring av hva som regnes som «vannløp uten årssikker vannføring» ved å klargjøre at dette er tørre bekker.	Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring (tørre bekker) dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.	Definisjonen av vassdrag i kapittelet «Retningslinjer og veiledning: definisjoner»	01.10.2025
Rette opp feil henvisningen til dato for vedtak av veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker. Veilederen ble vedtatt i formannskapet den 26.11.2024.	Ved regulering skal Drammen kommunes klimastrategi dato 10.05.2023 samt veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker vedtatt dato 26.11.2024 ~~10.12.2024~~ legges til grunn.	10.3.1 Energi og klima	05.12.2025
Ved en inkurie er oppdeling eller sammenføyning av boenheter (tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav g) ikke omfattet av unntaksbestemmelsen for plankrav. Med dette stilles det krav om reguleringsplan ved oppdeling eller sammenføyning av boenheter, samtidig som det eksempelvis åpnes for oppføring av	Tiltaket er omfattet av pbl § 20-1 bokstav a, d og g, forutsatt at tiltaket ligger i areal avsatt til boligformål og: · eiendommen ikke overstiger 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt).	3.3.1 e. Unntak fra krav om reguleringsplan	05.12.2025

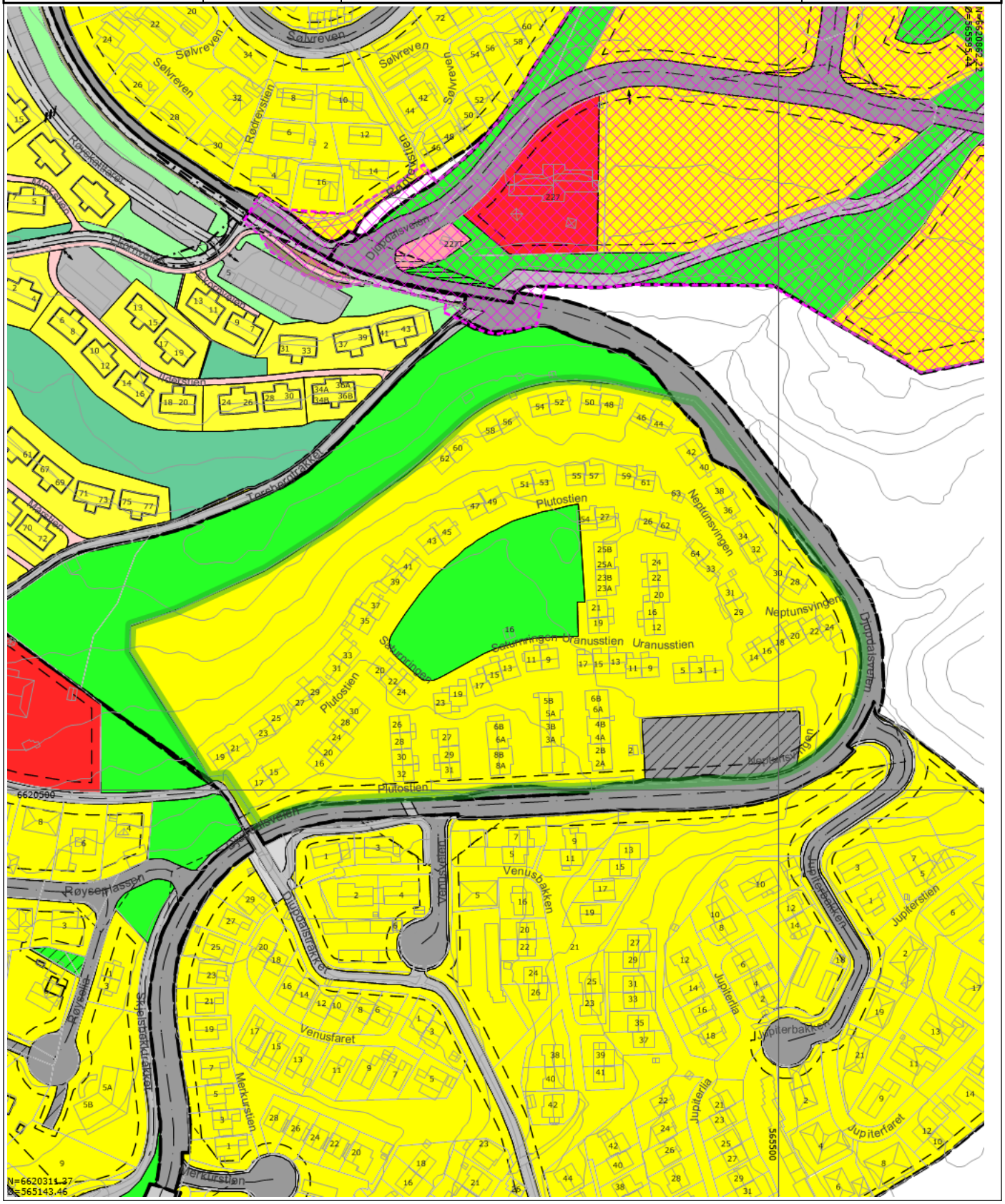
ny bolig med tre enheter. Det anses derfor som en feil og bokstav g innarbeides i bestemmelsen for å rette opp denne feilen.	Innenfor felt B1 tillates 4 boenheter ved etablering av korsdelt firemannsbolig med småhuskarakter. · samlet BRA ikke overstiger 500 m2 · samlet tomteareal ikke overstiger 1800 m2		
Ved en inkurie er det lagt til at deling av eiendommer ikke er tillat innenfor bestemmelsesområdet Hagbart Kyllandsvei. Dette ble ved en feil endret etter offentlig ettersyn, og denne delen tas derfor ut av bestemmelsen.	Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke ~~deling av eiendommer eller~~ etablering av nye boenheter før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. punkt 4.2.5	19.5 Bestemmelsesområde Hagbart Kyllandsvei, #5 (pbl. § 11-9)	05.12.2025
Rette opp feil i henvisningen til annen bestemmelse. Ved en feil er det lagt inn punkt d. i bestemmelse 3.3.1 som omhandler drift og vedlikehold av jernbaneanlegg. Ettersom bestemmelsen om lek- og aktivitetsareal er knyttet til boligformål skulle det henvises til punkt 3.3.1 e. som blant annet omtaler korsdelt firemannsbolig.	Ved etablering av, eller bruksendring til flere enn 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt) skal det opparbeides leke- og aktivitetsareal med minimum 30m2 pr boenhet. Etablering av én korsdelt firemannsbolig i tråd med punkt 3.3.1 -~~d~~ -e er unntatt dette kravet.	12.4.4 a. Leke- og aktivitetsareal	11.02.2026

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 80	Bnr: 880	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Plutostien 57 3033 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET DJUPDALEN ØV			

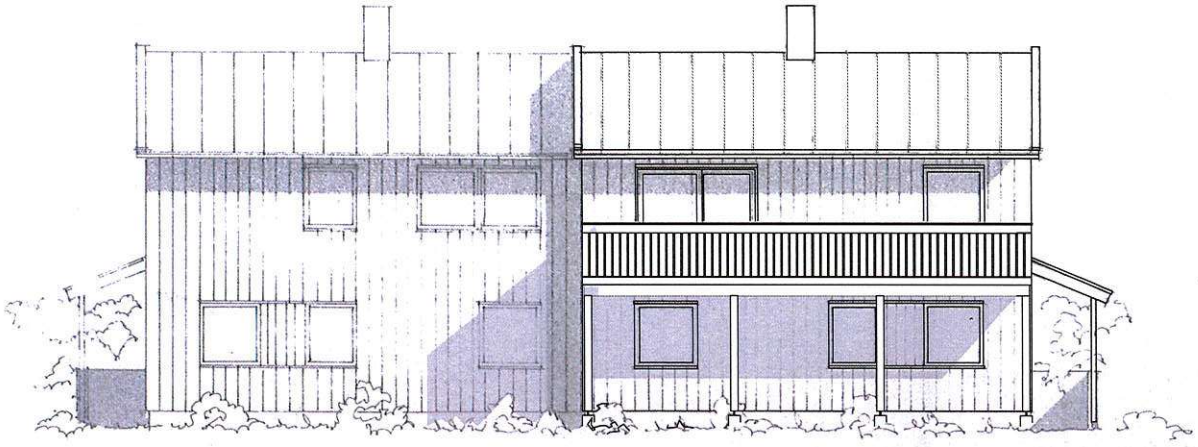
Målestokk 1:2500



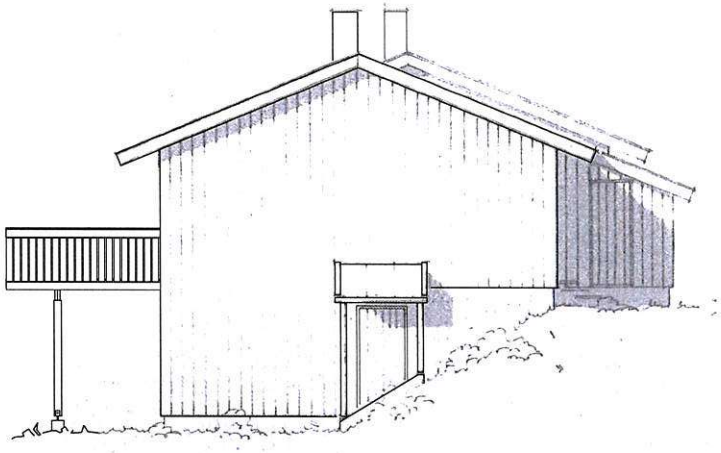
Tegnforklaring

- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Tunell
- Elv og bekk
- Høydekurve
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone
- Boligområde
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Vegetasjonsskjerm

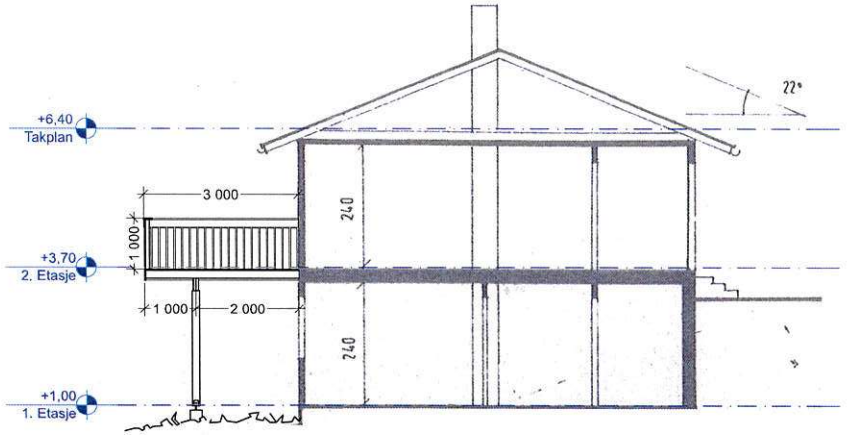
4



Fasade sør



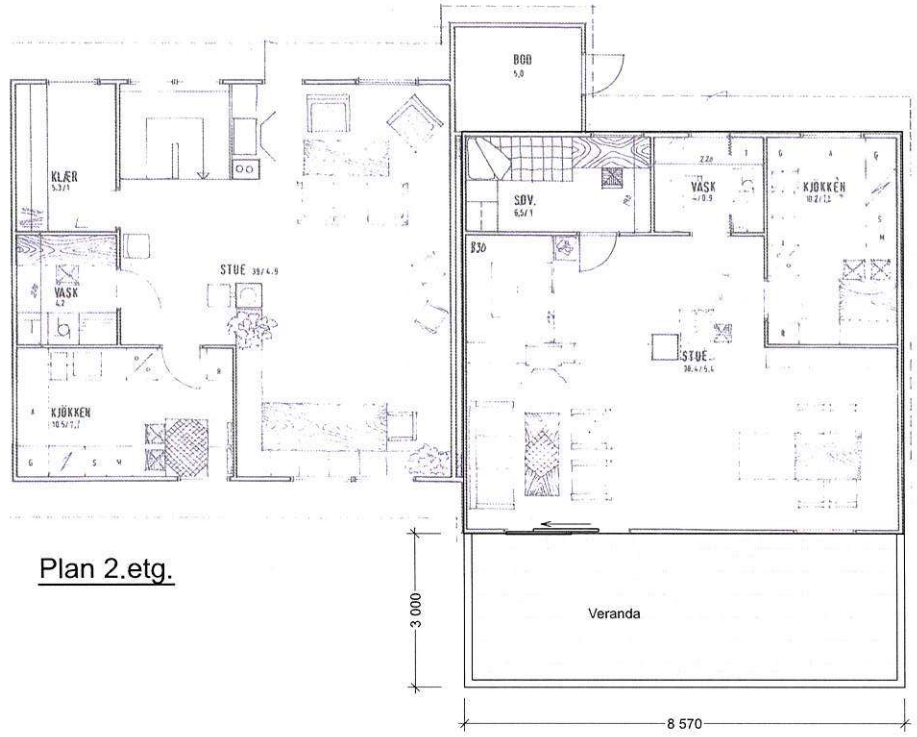
Fasade øst



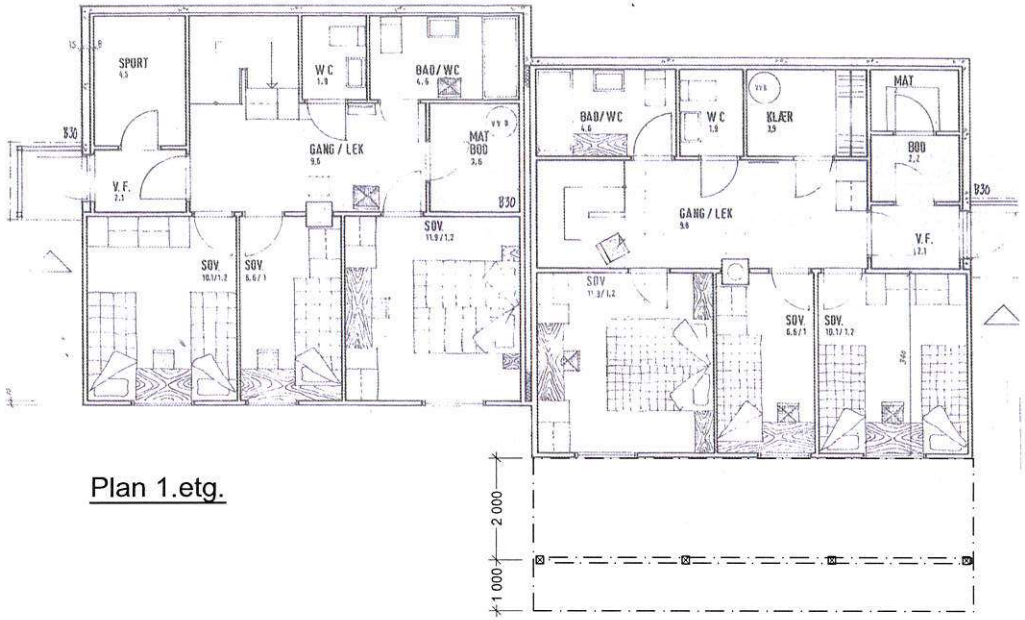
Snitt

PLUTOSTIEN 57
Tilbygg veranda
Snitt og fasader
MÅL 1:100 (A3)

(5)



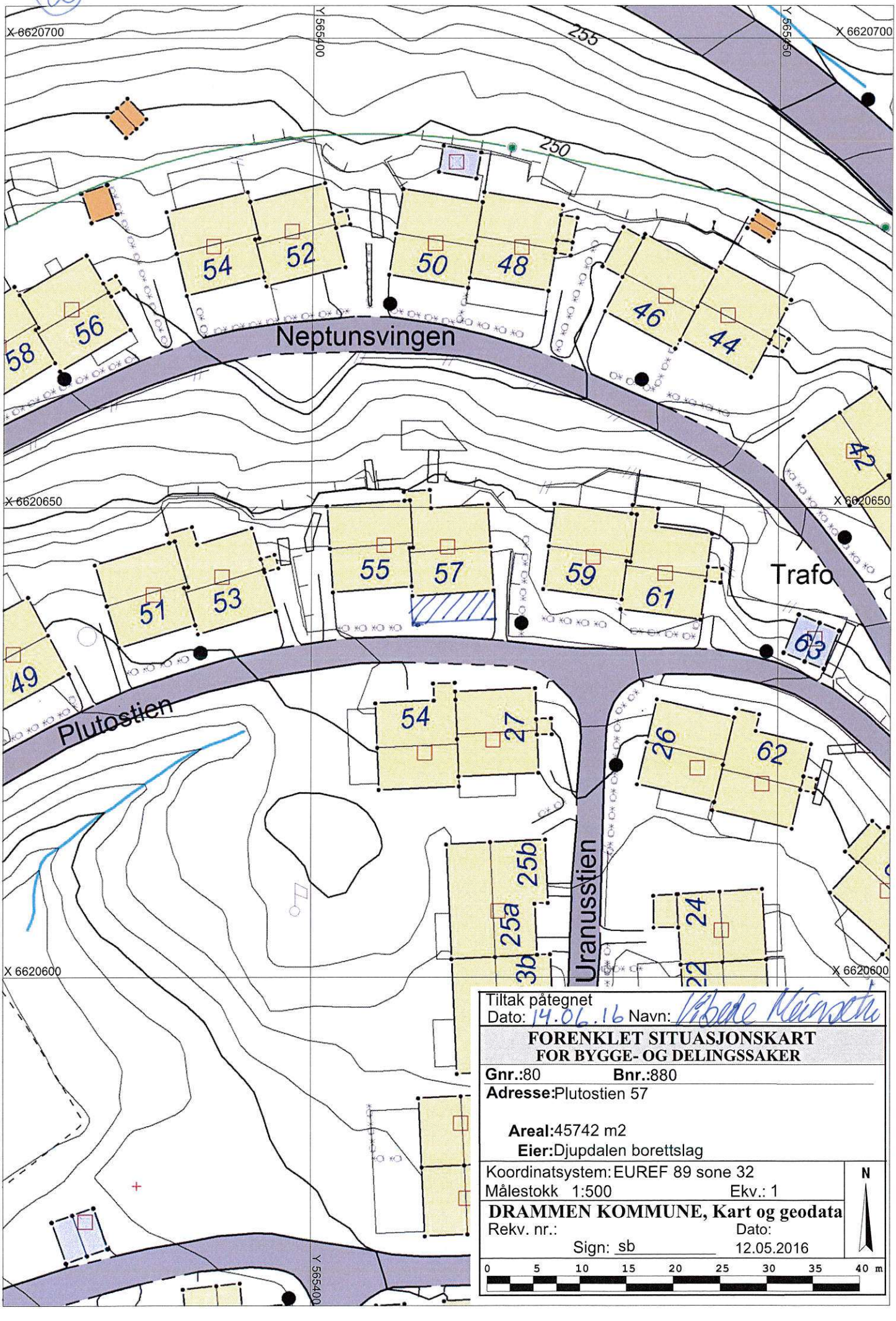
Plan 2.etg.



Plan 1.etg.

PLUTOSTIEN 57
Tilbygg veranda
Plan 1. og 2.etg.
MÅL 1:100 (A3)

(2)



Tiltak påtegnet
Dato: 14.06.16 Navn: Bente Mørstad

FORENKLET SITUASJONSKART
FOR BYGGE- OG DELINGSSAKER

Gnr.:80 **Bnr.:**880

Adresse: Plutostien 57

Areal:45742 m2
Eier: Djupdalen borettslag

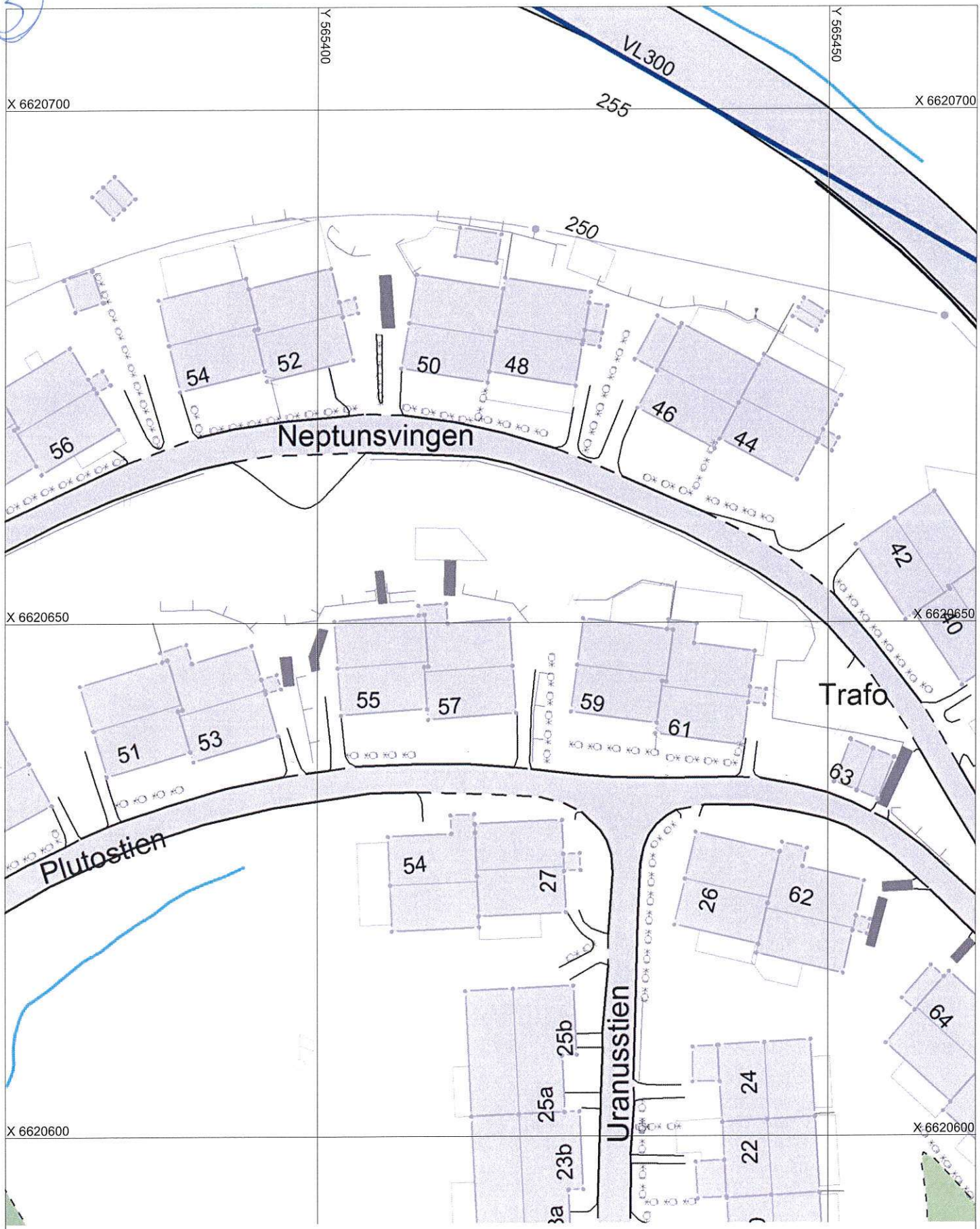
Koordinatsystem: EUREF 89 sone 32
Målestokk 1:500 Ekv.: 1

N

DRAMMEN KOMMUNE, Kart og geodata
Rekv. nr.: Dato:
Sign: sb 12.05.2016

0 5 10 15 20 25 30 35 40 m

3



DRAMMEN KOMMUNE VANN OG AVLØP • ENGENE 1, 3008 DRAMMEN • TLF.: 03008

Kotehøyder, beliggenhet og andre opplysninger gitt på ledningskartet må kun oppfattes som veiledende. Kontrollmåling og lokalisering på stedet må foretas av brukeren selv. Graving i nærheten av offentlig ledning må utføres med største forsiktighet, kfr. gjeldende gravevilkår. Min. horisontal avstand fra utv. rør til veggliv = 4.0 m.

Vann	Signalkabel
Spillvann	Signalkabel i spillvann/avløp felles
Avløp felles	Signalkabel i overvann
Overvann	Signalkabel i subrør/varerør
Spunt	Subrør/varerør
	Tv-kabel

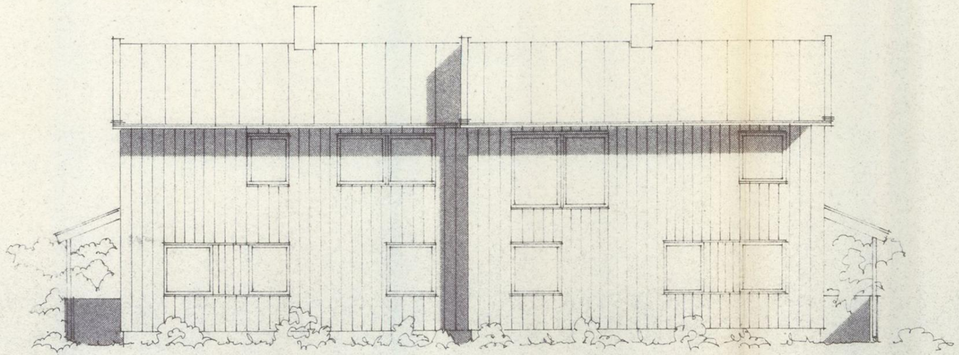
N

M = 1:500

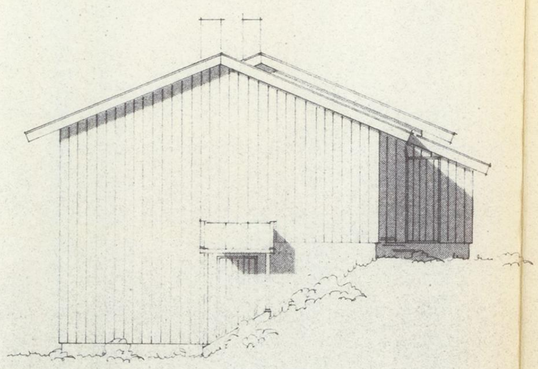
DATO: 12.05.2016

SIGN.:

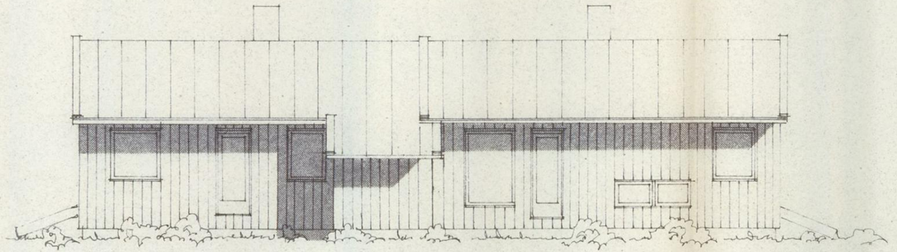
INNGANG U.ETASJE 5 ROM



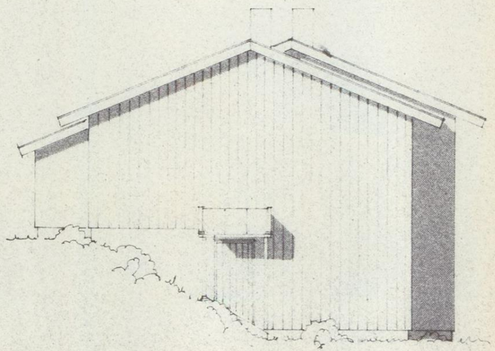
MOT GATE TYPE A TYPE D



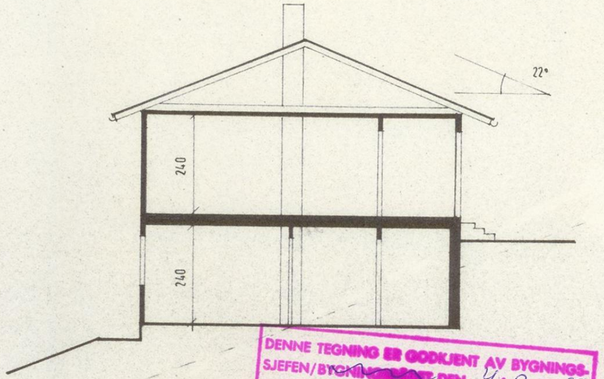
GAVL TYPE D



MOT HAGE TYPE D TYPE A



GAVL TYPE A



TYPISK SNITT

809PP/13449517 Geomatikk
80/880 Tegning

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN 4/2 19 81
Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.
30. MAI 1980
DRAMMEN BYGN.RÅD Løpenr. 452/80.
DRAMMEN INGENIØRVESEN
Ltr. 3701-26/1-80

30.4.80 INNFELT TAK OVER INNG. TYPE A OG D

D.JUPDALEN ÖVRE D.B.B.L.

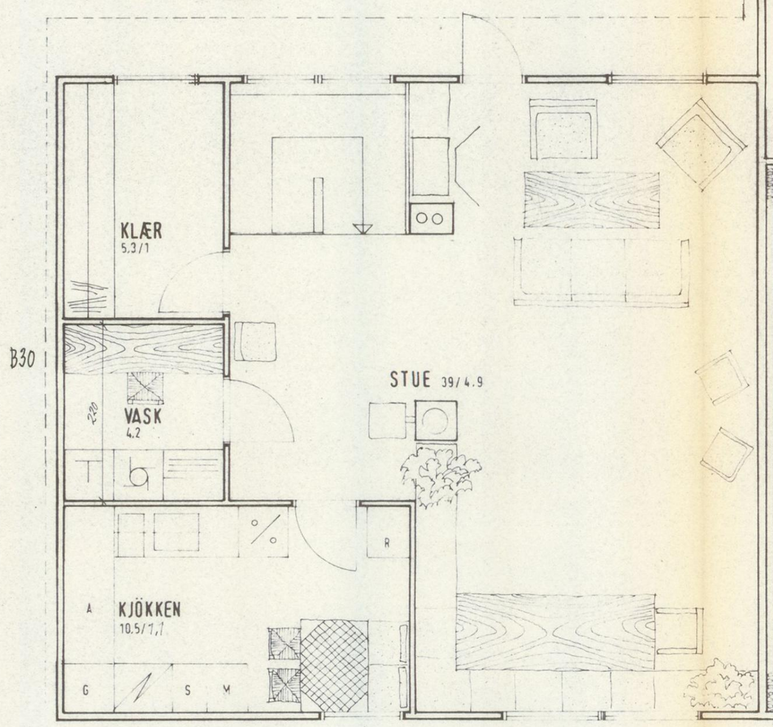
HÖYER-ELLEFSEN A/S

TYPE , A OG D · FASADER OG SNITT 1:100 HUS NR. 19 04 20 .31

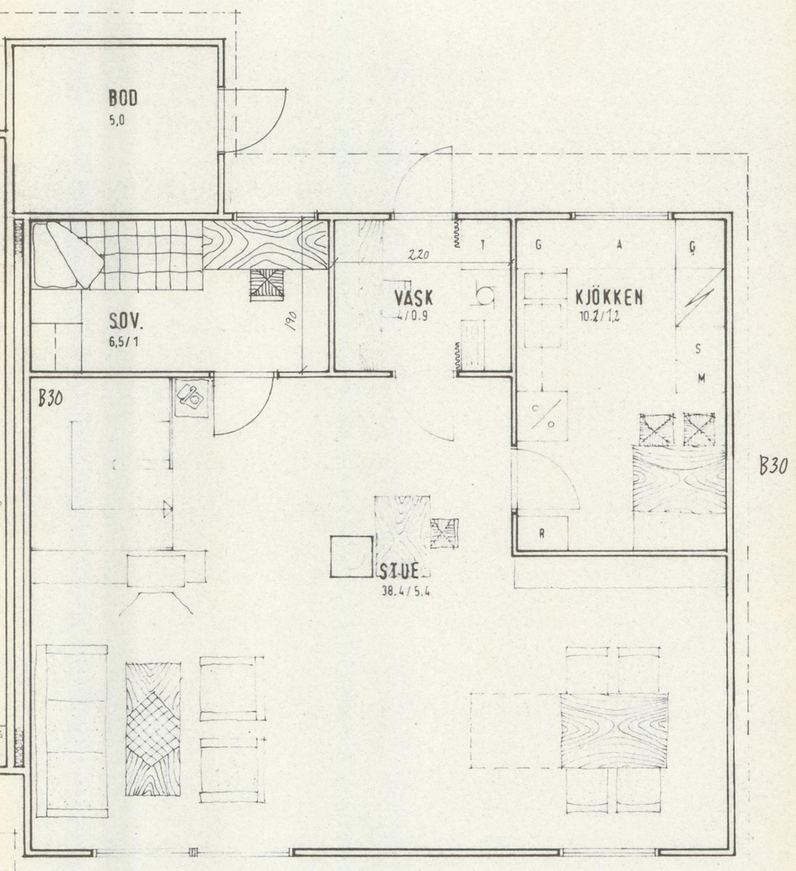
21.2.80

G.A.LINDAAS LØISETH V.OG Ö.SONGE-MÖLLER ARKITEKTER MNAL

TYPE A 4 ROM



TYPE D 5 ROM

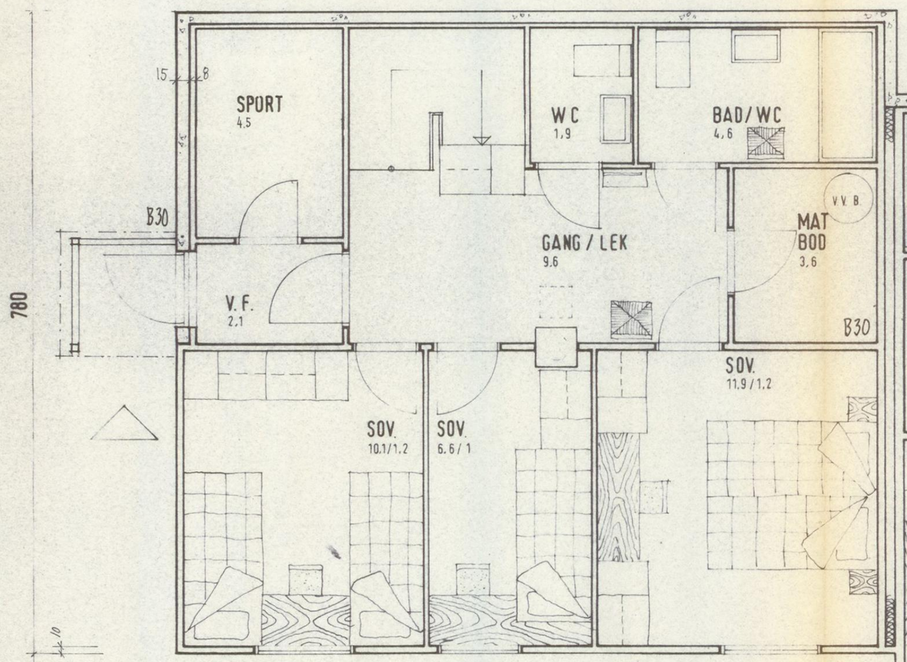


1.ETASJE

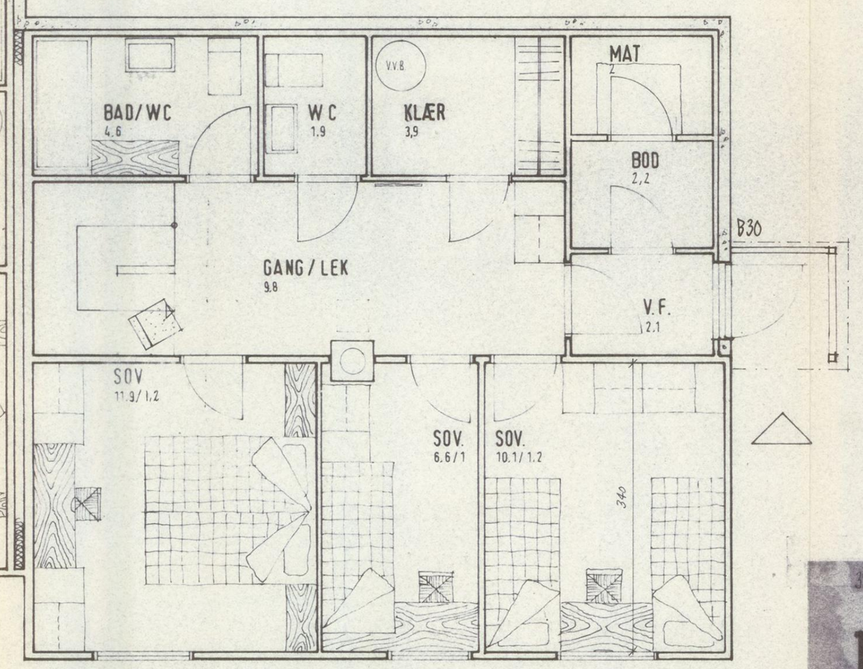
LEIEAREAL

TYPE A 93,1 m2
TYPE D 98,5 m2

TYPE A



TYPE D



U.ETASJE

780
100
120
850
10 10 10
850
120

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN 4./.2.1980.

Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.

Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.

DRAMMEN ARBEIDSDIVISJON
Bnr. 3701-26/1.80

30. MAI 1980
DRAMMEN BYGN.RÅD J.Nr. 452/80.

31.4.80 RETTET BÅDER

DJUPDALEN ÖVRE D.B.B.L.

HÖYER-ELLEFSEN A/S

TYPE A OG D · PLAN 1:50 HUS NR. 19 OG 20
21.2.80

G.A.LINDAAS LØISETH V. OG Ö.SONGE-MØLLER ARKITEKTER MNAL

.30

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:

- Samboeravtale 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 500kr
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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside **her.**