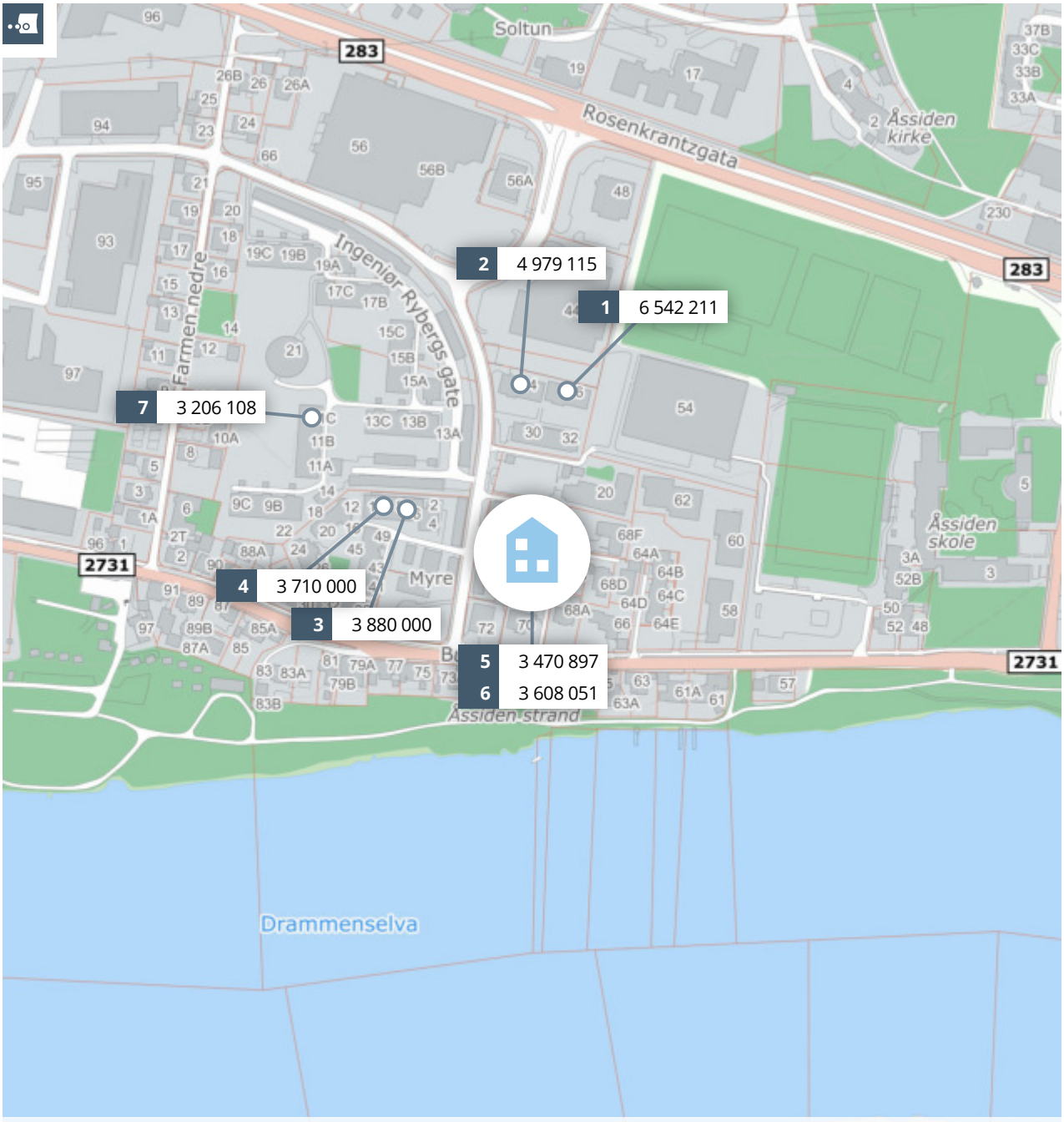
INGENIØR RYBERGS GATE 10A

PRIVATMEGLEREN

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

INGENIØR RYBERGS GATE 10 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 25.01.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Svein Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ingeniør Rybergs gate 10 A, 3024 DRAMMEN

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1995

GNR 116 BNR 1929 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS ÅSSIDEN 18

Verdivurdert til

4 300 000

110 869	4 410 869	53 791
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	82 m²
BRA	85 m²
Byggeår	1995

Fellesutgifter	6 789
Formue	60 586
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ingeniør Rybergs gate 36 91 m² 2016 5. etg 2 sov	07.04.2022	3 350 000	**4 900 000**	1 642 211	6 542 211	**71 892**
2 Ingeniør Rybergs gate 34 81 m² 2016 2. etg 2 sov	02.10.2023	2 990 000	**2 900 000**	2 079 115	4 979 115	**61 471**
3 Planteskolen 6 79 m² 1983 1. etg 2 sov	12.05.2022	3 550 000	**3 880 000**	0	3 880 000	**49 114**
4 Planteskolen 10 83 m² 1983 2. etg 2 sov	27.01.2022	3 600 000	**3 710 000**	0	3 710 000	**44 699**
5 Ingeniør Rybergs gate 10 A 81 m² 1996 2. etg 3 sov	03.09.2021	3 190 000	**3 350 000**	120 897	3 470 897	**42 851**
6 Ingeniør Rybergs gate 10 A 80 m² 1995 2. etg 2 sov	21.04.2022	3 290 000	**3 500 000**	108 051	3 608 051	**45 101**
7 Ingeniør Rybergs gate 11 C 62 m² 1976 3. etg 1 sov	29.09.2022	2 750 000	**3 000 000**	206 108	3 206 108	**51 711**

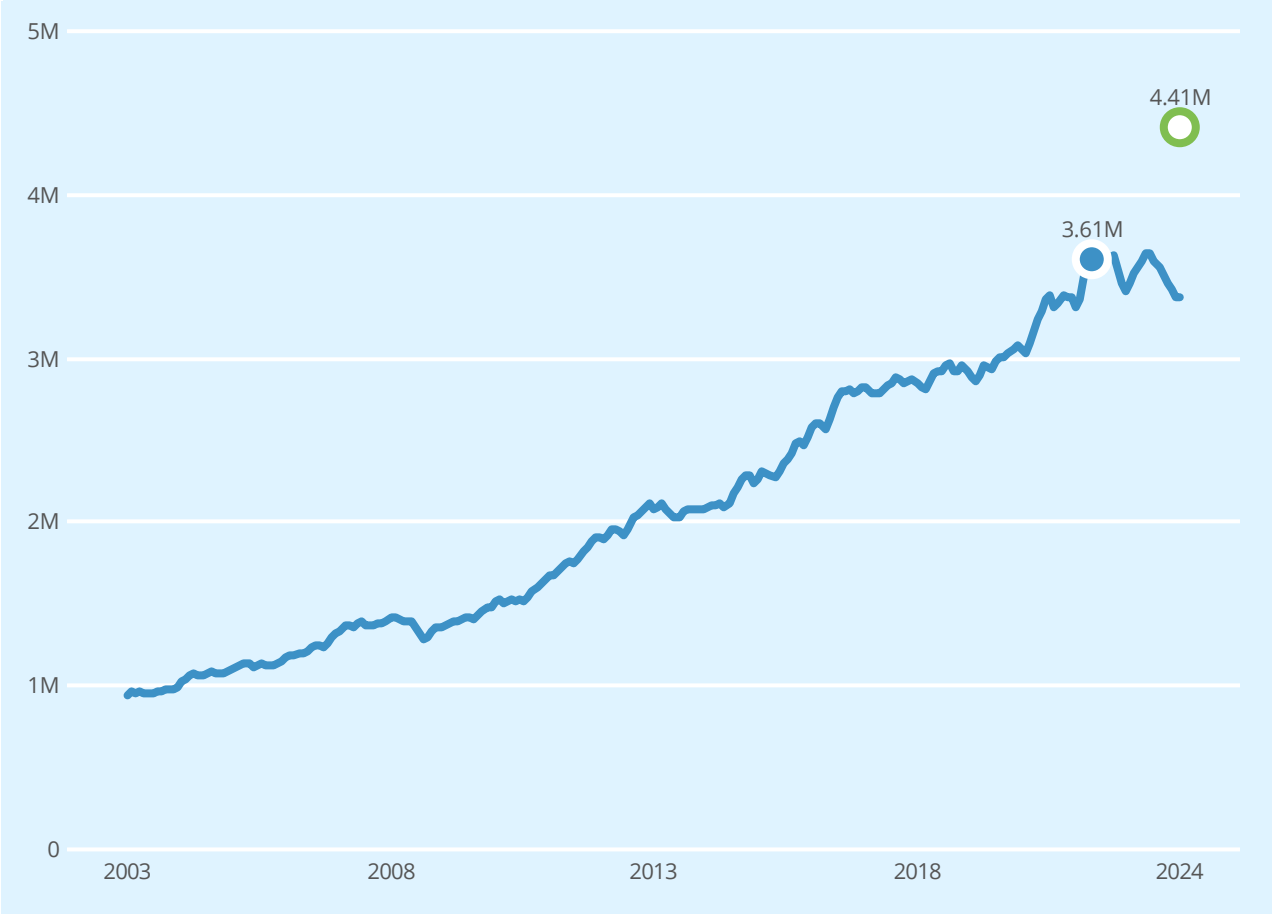
I andre etasje i et veldrevet borettslag på Åssiden ligger denne 3-roms andelsleiligheten nå til salgs. Beliggenheten er attraktiv, med nærhet til busstopp, idrettsanlegg og matbutikk, samt kort vei til skoler, barnehager, alpinanlegg og turområder. Videre kan eiendommen skilte ved velstelte og sosiale fellesområder, p-plass til beboerne og egen, overbygd balkong på ca. 9,4 kvm ved stuen.

Leiligheten fremstår med stilfulle detaljer, tidsmessige farge- og materialvalg og god planløsning. Her kan man flytte rett inn, og det modernisert til fingerspissene både på kjøkkenet og badet i 2022. Kjøkkenet fra Norema ligger i åpen løsning med stuen og danner et flott allrom, og badet innbyr til egentid og velvære med bl.a regnfallsdusj. Videre har leiligheten en pen entré, innebod og to gode soverom.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere

nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

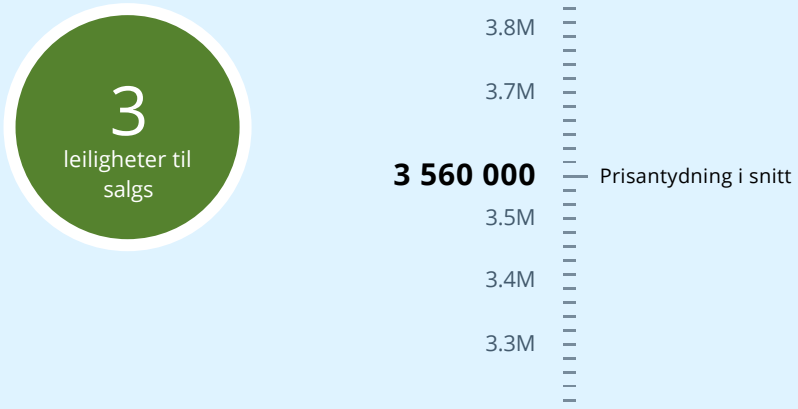
2 Blokk

3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.04.2022	21.04.2022	27.05.2022	3 290 000	3 500 000	108 051	3 608 051	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Betydelig oppgradert med blant annet kjøkken og bad fra 2022

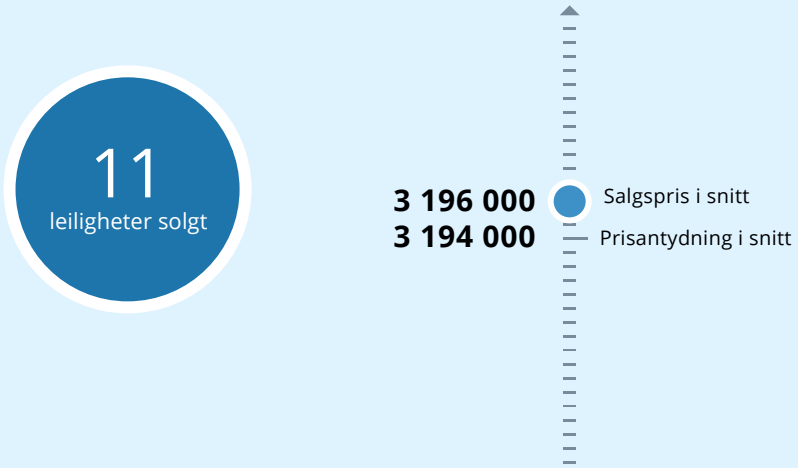
Leiligheter til salgs i ÅSSIDEN 18 grunnkrets nå



Annonsene har i snitt ligget ute i

31 dager

Leiligheter solgt i ÅSSIDEN 18 grunnkrets siste 9 mnd

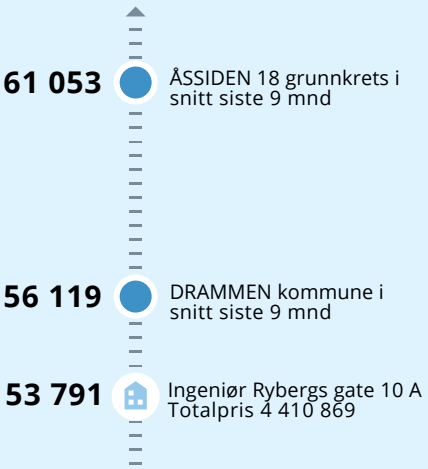


Solgt i snitt i løpet av

38 dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Ingeniør Rybergs gate 10 A 3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1995
BRA: 85 m^2
BRA-i: 85 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	9	4	1	0

Thomas Olsen
BmTakst AS
BmTakst@gmail.com
97083225
Ingeniør Rybergs gate 10 A
3024 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/13063

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av betong/elementdekke.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 32mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 25mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 15mm høydeforksjell i soverom 2.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskekrav.

Anbefalte tiltak

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Hvite profilierte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra 1995.
Ytterdør er ny i 2024.

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 6år
Innerdører har en forventet levetid på 30år.
Forventet gjenværende levetid: 20-25år.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass nærmer seg 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i at produktene er over 2/3 av forventet levetid bør det planlegges utskiftning av vinduer.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med røykpenn og anlegget fungerer som tiltenkt.

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.1.2024

Rapportdato
7.2.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Jan Ingar Nilsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Nina Merete Nilsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen** Telefon: **97083225**
Firma: **BmTakst AS** Epost: **BmTakst@gmail.com**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Ingeniør Rybergs gate 10 A, 3024 Drammen**

Kommunenr:	3301	Gårdsnr:	116	Bruksnr:	1929	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	10	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1995**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnmasser av sand/leire.
- Boligen er oppført med støpt plate på mark.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- Etasjeskille av element-dekke.

- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	85	85	0	0	9
Totalt m²	**85**	**85**	**0**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	85	82	3	Entre - 3,6m2 Hall - 7,2m2 Soverom 1 - 7m2 Soverom - 11,6m2 Bad - 6,2m2 Stue/Kjøkken - 41m2	Teknisk rom - 3,5m2
Totalt m²	**85**	**82**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er oppført en balkong på 9m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Detr er etablert en terrasse/balkong på 9,4m2 Det er tilfredstillende høyde på rekkverk. Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Hvite 3-speils formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer og dører er fra opprinnelig byggeår. Ytterdør er ny i 2024	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Hvite profilierte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra 1995.
Ytterdør er ny i 2024.

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 6år
Innerdører har en forventet levetid på 30år.
Forventet gjenværende levetid: 20-25år.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass nærmer seg 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i at produktene er over 2/3 av forventet levetid bør det planlegges utskiftning av vinduer.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong/elementdekke.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Etasjeskille av betong/elementdekke.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik 0-4mm	Lokalt avvik: <10mm	Lokalt avvik: 10-20mm	Lokalt avvik: >20mm
	Totalt avvik: <15mm	Totalt avvik: 15-30mm	Totalt avvik: >30mm

Ved nivelering av laser registreres det 32mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 25mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 15mm høydeforksjell i soverom 2.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskekrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkken er oppført i 2022, og er levert av Norema.

- Glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Kjøkken øy.
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 28år.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenet er montert med kulfiltervifte (omluft)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

6.5 Lovlighet



DRAMMEN KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN

BUSKERUDVEIEN BORETTSLAG
V/DRAMMEN BOLIGBYGGELAG
NEDRE STORGATE 9
3015 DRAMMEN

Vår ref.: AS1994/157/403-1161/029 Dato: 08.08.96

FERDIGATTEST
(Etter Plan- og bygningsloven av 14.06.85, § 93, jfr. § 99 nr. 1)

Eiendom/byggested	:	INGENIØR RYBERGS GATE 10 A
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.	:	116/1929
Byggherre	:	BUSKERUDVEIEN BORETTSLAG V/DRAMMEN BOLIG-BYGGELAG, NEDRE STORGATE 9, 3015 DRAMMEN
Anmelder	:	HAL VORSEN & REINE A/S SIV.ARK. MNAL., 2. STRØM TERRASSE 19, 3046 DRAMMEN
Dato søknad	:	07.12.94
Arbeidets art	:	NYBYGG
Byggets art	:	BOLIGBLOKK MED 14 LEILIGHETER
Bolsamling/vedtak	:	DELJORBIT BYGGESAK
Vedtak dato	:	25.04.95 Sak nr.: 95/215

Alle merknadene ved ekstrabefaringen, som er forutsatt i henhold til Pbl. § 99, er ordnet.

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

Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det bygge-tillatelsen, jfr. § 93, forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

I henhold til Pbl., § 99 nr. 1, gis det herved ferdigattest for ovennevnte nybygg, bolig-blokk med 14 leiligheter, Ingeniør Rybergs gate 10 A.

Underskrift

Sted: DRAMMEN Dato: 08.08.96 Sign.ansvarspl: Øyvind Sivle
ARKITEKT MNAL

Kopi: Ansvarshavende Nils Gunnestad c/o A/S Veidekke, Gråterudveien 1, 3036 Drammen
Drammen og Lier Brann- og Feiervesen, Langes gate 11, 3044 Drammen



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger datert: 26.06-1995	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er foreligger ferdigattest datert: 08.08.1006	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Innvendige avløpsrør er oppført med plast	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er nye vannrør i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

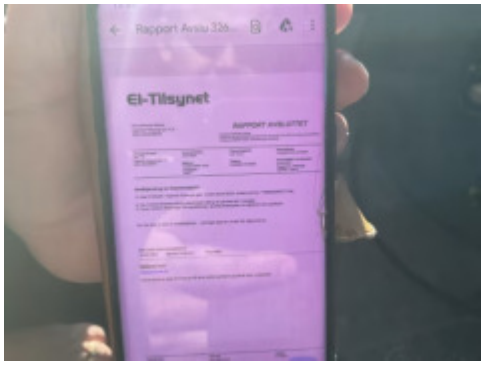
Oppsummering av vannledninger	TG-1

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Rørskap er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang.
Stoppekran ble registrert i bod, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales kontroll av rørskap.

6.8 Elektrisk







Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Nytt opplegg til kjøkken.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap er plassert
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det opplyses om samsvarserklæring på anlegget fra Elektriker Øst AS.
Det er utført el-kontroll på anlegget i 2024 uten å påvise avvik. Det påpekes at kontrollen overstiger denne rapportens mandat.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	

Årstall
2022

Størrelse
198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-0**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 2år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i rom med tilfredstillende avrenning mot sluk.
Bereder er tilfredstillende tilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 18år.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

6.11 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegg. Malt betongdekke i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er renovert i 2022
TEK 17 er derfor valgt som grunnlag for rapporten.

Kravene i TEK 17 - § 13-15 omhandler våtrom spesielt:

(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
(2) I våtrom skal følgende minst være oppfylt:
a) Rommet skal ha sluk.
b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
d) Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Hvilke konkrete løsninger som velges for å innfri funksjonskravene i forskriften kan variere. Byggteknisk forskrift kapittel 2 sier at det kan velges løsninger fra veiledningen til forskriften (preaksepterte ytelser), løsninger fra Norsk Standard (NS) eller veldokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm eller SINTEF Byggforsk-serien.
Velges andre løsninger skal disse ha skriftlig dokumentasjon som bekrefter at forskriftens krav er oppfylt.

I tillegg stilles det krav til nødvendig planlegging og prosjektering, også kalt «tilstrekkelig produksjonsunderlag».
Det skal dokumenteres at utførelsen og valgte produkter er i samsvar med produksjonsunderlaget.
Det skal leveres FDV-dokumentasjon. Omfang vil kunne variere.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1

Det registreres 15mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 12mm nedsenk
Det registreres 12mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Det registreres «bom» i gulvflis i våtsone.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Joti sluk.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sluk er av type plastsluk.
Utførelsen av membran er tilfredstillende utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 110x170 Dusjnisje
- 90cm baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med røykpenn og anlegget fungerer som tiltenkt.

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom da badet er yngre enn 2-år.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest.
Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.
Badet er bygget av Buskerud Rør og Flis AS.

6.12 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad og vaskerom. Parkett øvrige rom.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt element dekke alle rom.

Oppsummering av øvrig TG-1

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

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

6.13 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Varmekabler på bad
- Øvrig oppvarming via panelovner.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	83240046

Adresse	Ingeniør Rybergs gate 10A		
Postnummer	3024	**Poststed**	DRAMMEN

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2022	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	1år8mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Nina Merete	**Selger1etternavn**	Nilsen
Selger2fornavn	Jan Ingar	**Selger2etternavn**	Nilsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Buskerus rør og flis as

Redegjør for hva som er gjort og når: Membran fra Mapei , slukbytte , lagt varmekabler og rør i rør . Sommer 2022

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Foliemembrand og nye sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 16.01.2024

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Støa

Redegjør for hva som er gjort og når: Utvendig maling ..sommer /høst 2023

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Eltilsyn 2023

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Mulighet via borettslag

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 16.01.2024

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
16.01.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Nilsen, Jan Ingar

Signert av

Nilsen, Nina Merete

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
16.01.2024

BOLIG-
OPPLYSNINGER

Boligopplysninger:

Buskerudveien Borettslag		V³r ref.:	126/10
INGENIØR RYBERGS GATE 10 A		Type:	Borettslag
3024 DRAMMEN		Eiere:	Nina Merete Nilsen, Jan Ingar Nilsen
Organisasjonsnr:	974 417 774	Andelsnr:	10

Fellesutgifter

Tot. innev. m³ned: 7 089

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Grunnleie	6 789
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	300

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	110 869	Gjeld siste ³rsoppg.:	81 926
Klient ajourf. l³n:	2 931 481	Klient gj. s. ³rsoppg.:	2 165 866

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 11418416 1, Husbanken

Annuitetsl³n, 2 terminer per ³r.
Rentesats per 16.01.2024: 2.18% pa.
Antall terminer til innfrielse: 4
Saldo per 16.01.2024: 1 459 560
Andel av saldo: 55 201
Første termin/første avdrag: 31.12.1996 (siste termin 31.12.2025)
Fastrente til 1.7.2019

L³nenummer: 94937057118, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 2 terminer per ³r.
Rentesats per 16.01.2024: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 16.01.2024: 1 471 921
Andel av saldo: 55 669
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2053)
Flytene rente

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 98093940

E-post: buskerudveienstyre@gmail.com

Restanse fellesutgifter pr. 16.01.2024

Utest³ende saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2022

		Gjeld:	81 926	Andre inntekter:	234
Annen formue:	60 586	Utgifter:	2 223		

P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	250 000
Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	10

Bygning/eiendom

Bygge³r:	1996
G³rds/bruksnr:	116/1929
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet
Tomteareal:	3534

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86381083

Boligopplysninger:

Buskerudveien Borettslag	Vår ref.:	126/10
INGENIØR RYBERGS GATE 10 A	Type:	Borettslag
3024 DRAMMEN	Eiere:	Nina Merete Nilsen, Jan Ingar Nilsen
Organisasjonsnr: 974 417 774		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0204
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen				
Systemløs:	Nei	Antall rom:	4	BRA	85
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 3		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget				
	2 - Medlemmer i NBBO				

Fasiliteter:

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

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes 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.

Fellesutgiftene økes 5% fra 1.1.23, som tilsvarer en økning på kr 264-289.

INNKALLING TIL ORD. GENERAL-FORSAMLING 2023

Innkalling til ordinær generalforsamling 2023 i Buskerudveien Borettslag

Dato og sted

Dato: Onsdag 03.05.2023 kl. 18:00
Sted: Åssiden kirke, rom "Snekkerbus" (underetasjen)

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden er godkjent

2. Årsmelding fra styret 2022

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2022

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2022 som viser et overskudd på kr 722 109,- godkjennes. Resultat føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 126.800kr for perioden fra ordinær generalforsamling i 2022 til ordinær generalforsamling i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Et styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Hilde Danielsen foreslås av valgkomiteen gjenvalgt for 2 nye år

6.2 Et varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Lotte Hansen foreslås av valgkomiteen gjenvalgt for 1 nytt år

6.3 Valgkomitè

Forslag til vedtak: Styret har fungert som valgkomité

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske peroner som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2022.

Forslag til vedtak: Jonathan Hilsen Gellein og Elin Vadseth foreslås som henholdsvis delegat og varadelegat

Med vennlig hilsen for styret

19.04.2023

Jonathan Hilsen Gellein

Styrets årsmelding 2022 for Buskerudveien Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Buskerudveien Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 974417774. Borettslaget består av 28 andeler.

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, Jonathan Hilsen Gellein
Styremedlem, Hilde Danielsen
Styremedlem, Elin Moldjord Vadseth
Varamedlem, Lotte Hansen

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

Valgkomitè:

Styret har fungert som valgkomitè i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:

Delegat: Jonathan Hilsen Gellein (styreleder)

Varadelegat: Elin Moldjord Vadseth (styremedlem)

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 68 saker.

Styret har ønsket månedlige styremøter for jevnlig oppdatering på pågående arbeid og drøft av pågående og nye saker. Dette er planlagt videre for 2023.

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

NBBO arrangerer flere kurs i løpet av året som tar for seg ulike temaer knyttet til styrearbeid. Styret har vært representert på samtlige kurs og er påmeldt kommende kurs 24.mai med temaet *prosjektstyring ved vedlikehold.* Styret har prioritert disse kursene og vil fortsette å gjøre det for å sørge for at vi holder oss oppdatert på relevant informasjon, kunnskap og kompetanse for å utføre vervet på best mulig måte.

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.

Styret anskaffet i fjor en vedlikeholdsplan fra NBBO. Det ble gjennomført en befaring av

bygningsmassene og tomt med påfølgende 10-års plan for vedlikehold. Dette verktøyet bruker styret aktivt for å planlegge og forutse fremtidig vedlikehold og påfølgende kostnader. Dette gir styret og borettslaget en langsiktighet i planleggingen, som blant annet gjør at vi kan sette av midler over tid for fremtidig vedlikehold fremfor at det blir én stor utgift det året vedlikeholdet må utføres. Dette gir forutsigbarhet og økonomisk kontroll. Det er i denne sammenheng verdt å nevne at det fremover i tid vil være behov for utskiftning av vinduer, mulig utbedring av tak på hovedbygninger og eventuelle oppgraderinger på nye standarder for isolasjon og lignende. Vår vedlikeholdsplan gjør at vi kan planlegge for disse arbeidene i god tid og sette av midler så det kan gjennomføres innenfor borettslagets økonomiske kapasitet.

Saker som er under arbeid:

- Utbedring av fukt- og råteskader på bygningsmasse. Utføres av AK Knutsen AS. Hovedsakelig østvendte endevegger på begge hovedbygg, men også punktvis som f.eks. vindskier, tak over trappeoppgang og balkonger. Dette arbeidet utføres i forbindelse med vask og maling av bygningsmasse (se neste punkt) med Støa Håndverk AS som totalentreprenør.
- Maling av borettslagets bygningsmasse (alle bygg). Arbeidet utføres av Støa Håndverk AS Startes opp etter værforbehold i 2023 og etter at AK Knutsen AS har gjennomført sine utbedringer. I dette og det ovennenvnte arbeidet fikk vi hjelp av en fagperson i NBBO med befaring, innhenting av tilbud og vurdering av innkomne tilbud med innstilling til styret.
- Takvask på garasjebygg. Støa Håndverk AS kommer til å vaske taket på garasjebygget samtidig som de maler borettslaget. I fjor ble det utført vask av takene på hovedbygningene og utbedret tette takrenner. Planen er at samme arbeidet skal gjøres på garasje- og bodbygningen.
- Renovering av taket på bodbygningen. Styret ble gjort oppmerksom på behov for å renovere taket på bodbygningen i forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplanen. Taket mangler papp under takstein og taksteinen er av en gammel type, som gjør det lite værbestandig og utsatt for lekkasjer. Utbedring av taket vil løse dette. Styret har innhentet tilbud fra tre ulike firmaer som vi p.t. vurderer opp mot hverandre. Bodbygningen er verneverdig kl.B, noe styret må ta med i vurderingen av tilbudene og hvordan firmaene foreslår at arbeidet skal utføres. Styret forhaster seg ikke i denne saken og skal gjøre grundig forhåndsarbeid for å velge det riktige og beste tilbudet.
- Asfaltering av gårdsplass og utbedring av nedsunkne kummer. Dette arbeidet startet vi i sommerhalvåret i fjor, men rakk ikke lande på et tilbud og oppstart av arbeidet før kuldegradene kom. I denne prosessen har det vært viktig for styret å gjøre grundige undersøkelser og få inn flere tilbud ettersom det ikke er mange år siden de nedsunkne kummene ble utbedret for samme problem. Dette har resultert i ulike undersøkelser av kummene, tilknyttede rør og grunnen rundt kummene. Dette har vært nødvendig for å kartlegge hva som blir riktig måte å utbedre situasjonen. I tillegg er det hull i asfalten enkelte steder, blant annet ved innkjørsel. Dette vil bli utbedret i forbindelse med arbeidet med de nedsunkne kummene. Styret fortsetter arbeidet med denne prosessen når telen forsvinner.
- Det har vært utfordringer med standarden på brøyting i borettslaget i vinter. Dette skyldes dels været som har vært, hvor store snømengder på kort tid har gjort det utfordrende fra firmaene å rekke over alt innen rimelig tid. Samtidig er det deler av manglene som ikke skyldes dette og det har styret vært klare på overfor begge firmaer. Til orientering har vi et firma (Stenersen AS) som brøyter med traktor og så ettergår vaktmesterfirmaet vårt (EVAT) der hvor det er brøytekanter og skal sørge for fremkommelighet for beboere. Vi har gjort det klart overfor firmaene at om ikke arbeidet utføres ihht avtale og kontrakt så blir vi nødt til å vurdere andre muligheter fra neste vinter. Planen er å gjennomføre en befaring/gjennomgang med begge firmaer før neste vinter hvor vi gå igjennom avtalen, hvor vi forventer at det blir måkt på området og hvordan.
- I fjor fikk vi installert fuglesikring og smågnagersikring i borettslaget. Denne jobben har styret ansett som mangelfull og har sendt inn en reklamasjonssak til firmaet. Mange av piggene på takene har ramlet ned og de har brukt en form for sikring mot smågnagere som ikke er ihht avtale.
- Dette er de største sakene styret jobber med og har jobbet med. I tillegg er det pågående mindre arbeider som det jobbes med parallelt. Dette er både årlig,

gjentagende arbeidsoppgaver og HMS-arbeid, samt enkeltstående oppgaver som dukker opp underveis.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Vedlikehold av teknisk del av ventilasjonsanlegg over tak
- Rens av ventilasjonsanlegg
- Vask av tak og takrenner på hovedbygninger
- Reparasjon av pipe på bodtak
- Utskiftning av to nedløp i 10B
- Bytte av hoveddør til bodbygning
- Sikring mot fugl og smågnager
- Rens av kummer og tilhørende rør

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at foreskriften ivaretas. Borettslaget har nbboHMS. Dette er et HMS-system hvor alle HMS-oppgaver er lagret med beskrivelser, historikk og dato for neste gjennomføring/gjennomgang. Styret bruker dette verktøyet aktivt i HMS-arbeidet. Samme avtale gir oss en årlig gjennomgang av HMS-portalen og HMS-arbeidet til borettslaget. Dette er en støttefunksjon for styret og er med på å kvalitetssikre HMS-arbeidet vi gjør.

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler/detektor i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Styret har deltatt på to ulike kurs i regi av NBBO og Drammensregionens Brannvesen IKS om styrets og beboeres ansvar, oppgaver og anbefalte rutiner knyttet til brann og brannforebyggende tiltak i borettslaget.

Styret ser på mulighetene for å installere brannstiger der det mangler. Det er dog noen bygningsmessige utfordringer knyttet til dette.

Styret inviterte i 2022 beboere til å delta på et foredrag med Drammen Brannvesen, som ble holdt ute i vår pergola. Her ble det informasjon om brannsikkerhet og tiltak beboer kan gjøre i egen leilighet og vi som borettslag kan implementere. I tillegg ble det mulighet for å øve på bruk av brannslokningsapparat.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86381083. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Borettslaget mottar noe rabatterte priser på forsikring. Dette skyldes at vi har gjennomført vann- og el-sjekk med påfølgende utbedringer hos hver enkelt beboer basert på rapportene. Dette må gjøres jevnlig for at borettslaget skal kunne få rabatter på forsikringene. Det gagner altså felleskapets økonomi at feil og mangler som fremkommer av slike kontroller blir utbedret og rapportert inn som utført. Det er en forutsetning for å få billigere forsikringer.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret. NBBO vil etter avtale med beboer eller styret sørge for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Egenandelen ved skader vil i 2023 være kr 10 000,- for de fleste typer skader. For naturskader gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

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

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

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

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2022 er det skrevet kontrakt om overdragelse av 1 bolig i borettslaget. Den gjennomsnittlige salgssummen eksl. fellesgjeld for disse boligene var kr 3,5 millioner.

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

Per 31.12.22 var det 1 juridisk andelseier, som til sammen eide 8 andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

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

Borettslagets 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 2022.

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 2023 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1. d.å.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

02.04.2023

Jonathan Hilsen Gellein

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.04.2023

Disponible midler

Forskrift om ³ rsoppgjŋr for borettslag stiller krav til at ³ rsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.

	¡ r 2022	¡ r 2021
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	1 515 367	1 675 118
Endringer i disponible midler:		
¡ rets resultat	722 109	507 261
Opptak l³ n / avdrag p³ l³ n	-691 103	-676 227
Andre forhold som p³ virker disp midler	9 215	9 215
¡ rets endring i disponible midler	40 221	-159 751
Disponible midler 31.12	1 555 588	1 515 367

Resultatregnskap Buskerudveien Borettslag - 2022-12

	Note	Regnskap ¡r 2022	Regnskap ¡r 2021	Budsjett ¡r 2022	Budsjett ¡r 2023
Inntekter					
Innkrevde fellesutgifter	1	1 844 304	1 772 538	1 849 152	1 940 748
Sum inntekter		1 844 304	1 772 538	1 849 152	1 940 748
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	12 692	83 989	16 638	17 879
Styrehonorar	3	90 017	117 492	118 000	126 800
Avskrivninger	4	9 215	9 215	0	0
Revisjonshonorar	5	3 850	4 541	3 500	3 600
Honorar forretningsfnrer		86 930	83 586	86 509	89 018
Medlemskontingent NB-BO		7 000	7 000	7 000	7 000
Vedlikehold	6	216 443	245 369	2 165 000	3 991 500
Kjnp av tjenester	7	186 677	175 157	111 800	121 800
Tv/bredb³ nd		109 701	117 261	120 000	120 000
Forsikringer	8	58 268	52 495	61 387	72 456
Kommunale avgifter	9	236 087	265 634	265 000	286 668
Strnm og annen energi	10	9 602	13 183	11 000	17 000
Andre driftskostnader	11	43 092	25 708	27 500	27 500
Sum driftskostnader		1 069 573	1 200 629	2 993 334	4 881 221
Driftsresultat		774 731	571 909	-1 144 182	-2 940 473
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		424	2 955	0	0
Andre finansinntekter		5 751	6 071	0	0
Rentekostnader		58 797	73 674	109 124	252 698
Sum finansinntekter / finanskostnader		-52 622	-64 648	-109 124	-252 698
¡rets resultat		722 109	507 261	-1 253 306	-3 193 171
Disponering:					
Overfnrt annen egenkapital		722 109	507 261	0	0
Sum disponeringer		-722 109	-507 261	0	0

	Note	¡ r 2022	¡ r 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	12	3 000 000	3 000 000
Bygninger	12	15 402 225	15 402 225
Andre driftsmidler	4	46 074	55 289
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		18 448 299	18 457 513
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		86	5 520
Andre fordringer		669	40 577
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		1 668 238	1 563 615
Innest³ ende p³ sŋrvilk³r - skattetrekk		0	2 592
Sum omlŋpsmidler		1 668 993	1 612 304
SUM EIENDELER		20 117 291	20 069 817

	Note	¡ r 2022	¡ r 2021
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital		12 383 219	11 661 110
Sum egenkapital	13	12 386 019	11 663 910
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	14	2 165 867	2 856 970
Borettsinnskudd		5 452 000	5 452 000
Sum langsiktig gjeld		7 617 867	8 308 970
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	210
Leverandørgjeld	15	112 175	89 444
Skyldig off. myndigheter		0	3 700
Annen kortsiktig gjeld		1 230	3 584
Sum kortsiktig gjeld		113 405	96 937
Sum gjeld		7 731 272	8 405 907
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		20 117 291	20 069 817

Sted:_____, dato:_____

J onathan Hilsen Gellein	E lin Moldjord Vadseth	Hilde Danielsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak, samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning i borettslag.

Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til ³ betale felleskostnaden.
Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap p³ felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning p³ 24 m³ neders uteblitte felleskostnader.

Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.

Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 % ut i fra en vurdering av bokfŋrt verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utfŋrt vedlikehold. Verdien av anleggsmidler ŋker som fŋlge av utfŋrt p³ kostning. Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader.

Varige driftsmidler aktiveres og balansefŋres dersom de har levetid over 3 ³ r, og en kostpris som overstiger kr 15.000,-. Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede ŋkonomiske levetid.

Note 1 - Innkrevde fellesutgifter

	¡ r 2022
3600 Innkrevde felleskostnader	1 831 104
3601 Leieinntekter garasjer	13 200
Sum	1 844 304

Note 2 - Personalkostnader

	¡ r 2022
5400 Arbeidsgiveravgift	12 692
Sum	12 692

Selskapet har hatt 0 ³ rsverk sysselsatt i 2022.

Note 3 - Styrehonorar

	¡ r 2022
5330 Styrehonorar	90 017
Sum	90 017

Noten viser kostnadsfŋrt styrehonorar i lŋpet av ³ ret. Det er ikke avsatt styrehonorar ved ³ rets slutt.

Note 4 - Anleggsmidler

	Pavliong med vegger	Ladestasjon el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	46 800	73 718
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	46 800	73 718
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	46 800	27 644
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	0	46 074
¡ rets avskrivninger :	0	9 215
Anskaffelses³ r :	2008	2019
Antatt levetid i ³ r :	3	8

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

Note 5 - Revisjonshonorar

	¡ r 2022
6700 Honorar for lovp³ lagt revisjon	3 850
Sum	3 850

Note 6 - Vedlikehold

	¡ r 2022
6601 Vedlikehold bygg	10 675
6602 Vedlikehold VVS	38 126
6603 Vedlikehold elektro	36 250
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	15 933
6607 Vedlikehold garasjer	11 425
6612 Drift vedlikehold brannsikring	12 641
6618 Skadedyrbehandling	91 394
Sum	216 443

Note 7 - Kjnp av tjenester

	¡ r 2022
6725 Tilleggs tjenester NBBO	1 894
6730 Teknisk r³ dgivning	55 991
6731 HMS Plan	6 800
6780 Snnbrnyting og strning	54 197
6782 Vaktmestertjenester	60 787
6783 Renholdstjenester	4 860
6784 Plenklipp, stell av utearealer	2 148
Sum	186 677

Note 8 - Forsikring

	¡ r 2022
7501 Huseier-fullverdi	56 884
7520 Premie brl. sikringsordning	1 384
Sum	58 268

Note 9 - Kommunale avgifter

	¡ r 2022
7762 Vannavgift/avlŋp	156 742
7765 Renovasjonsavgift	79 345
Sum	236 087

Note 10 - Strŋm og annen energi

	¡ r 2022
6200 Elektrisk energi	9 602
Sum	9 602

Note 11 - Andre driftskostnader

	¡ r 2022
6492 Containerleie	2 776
6500 Verktŋy og redskaper	4 106
6582 Programvarekostnad vedlikehold	126
6597 Skilt	17 220
6800 Kontorrekvisita	673
7420 Gaver og tilskudd	2 025
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 404
7720 Generalforsamling	7 595
7740 Kurs for tillitsvalgte	2 500
7770 Bank/betalingsgebyrer	2 400
7790 Andre kostnader	2 266
Sum	43 092

Note 12 - Eiendom

	¡ r 2022
1150 Tomter	3 000 000
1100 Bygninger	14 696 617
1101 Rehabilitering og p³ kostninger	705 608
Sum	18 402 225

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfŋrt. Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt ³ sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 13 - Egenkapital

	¡ r 2022	¡ r 2021
Innskutt egenkapital	2 800	2 800
Opptjent egenkapital	12 383 219	11 661 110
SUM EGENKAPITAL	12 386 019	11 663 910

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

Note 14 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	Husbanken
Form³ l:	Oppfŋring
L³ nenummer:	11418416 1
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	1996
Rentesats:	2.188 %
Betingelser:	Fastrente til 01.07.2024
Beregnet innfridd:	31.12.2025
Opprinnelig l³ nebelŋp:	12 220 000
L³ nesaldo 01.01:	2 856 970
Avdrag i perioden:	691 103
L³ nesaldo 31.12:	2 165 867

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 11418416 1	4	81 914	327 656
	12	78 373	940 476
	12	74 811	897 732

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Note 15 - Leverandŋrgjeld

	¡ r 2022
2400 Leverandŋrgjeld	112 175
Sum	112 175

Leverandŋrgjeld utgjŋr gjeld for kjŋp av tjenester, levering av varer etc som er fakturert i 2022 og som fŋrst blir betalt i 2023.

Resultat og balanse med noter for Buskerudveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Buskerudveien Borettslag

Styreleder	Jonathan Hilsen Gellein (sign.)	12.04.2023
Styremedlem	Hilde Danielsen (sign.)	12.04.2023
Styremedlem	Elin Moldjord Vadseth (sign.)	12.04.2023

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

☑ *Revisjon*
☑ *Skatterådgivning*
☑ *Økonomisk rådgivning*

Til generalforsamlingen i
Buskerudveien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Buskerudveien Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 722.109. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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

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, 13.april 2023

Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

PROTOKOLL 2023

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Buskerudveien Borettslag onsdag 03.05.2023 kl. 18:00 - Åssiden kirke, rom "Snekkerbus" (underetasjen).

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall fremmøtte andeler:6
Antall fullmakter:0
Totalt antall stemmer på møtet:
Fra NBBO møtte: Styret har gitt NBBO beskjed i forkant om at det ikke er behov for deres deltakelse på denne generalforsamlingen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Jonathan Hilsen Gellein, styreleder

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Hilde Danielsen, styremedlem

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen er godkjent

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Vedtak:

Elin Vadseth, styremedlem

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden er godkjent

2. Årsmelding fra styret 2022

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2022

Vedtak:
Årsregnskapet 2022 som viser et overskudd på kr 722 109,- godkjennes. Resultat føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 126.800kr for perioden fra ordinær generalforsamling i 2022 til ordinær generalforsamling i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1
Ingen innkomne forslag

Vedtak:
Ingen innkomne forslag

6. Valg

6.1 Et styremedlem for 2 år

Vedtak:
Hilde Danielsen gjenvalgt for 2 nye år

6.2 Et varamedlem for 1 år

Vedtak:
Lotte Hansen gjenvalgt for 1 nytt år

6.3 Valgkomitè

Vedtak:
Styret har fungert som valgkomité

6.4 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske peroner som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2022.

Vedtak:
Jonathan Hilsen Gellein og Elin Vadseth velges som henholdsvis delegat og varadelegat

Protokoll for Buskerudveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jonathan Hilsen Gellein (sign.)	03.05.2023
Sekretær	Hilde Danielsen (sign.)	03.05.2023
Protokollvitne	Elin Moldjord Vadseth (sign.)	03.05.2023

VEDTEKTER

Vedtekter

for Buskerudveien Borettslag org nr 974 417 774.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 12. april 2005

Sist endret på generalforsamlingen 23. april 2007

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Buskerudveien 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) Drammen kommune kan eie 12 av 28 (43%) andeler i borettslaget for framleie som omsorgsboliger etter søknad fra DOBBL til Kpmmunal- og arbeidsdepartementet februar 1995.

(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, kjøkkenventilator, 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) Andelseier plikter å gi styret beskjed om utbedringer/endringer i leiligheten av vesentlig karakter.

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 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

HUSORDERNS-REGLER

Ordensregler for Buskerudveien borettslag

For å skape størst mulig trivsel i vårt borettslag er vi alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre og at vi samarbeider og forholder oss til felles ordensregler. Vi har både rettigheter og plikter – vi har rett til å leve privatlivet som vi ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

- Garasjeport og boddør (hvite huset) må alltid låses.
- Oppussingsarbeid og annet sjenerende støy (musikkanlegg, selskapeligheter, motordur fra biler etc.) kan være til sjenanse for naboer. Dette må derfor ikke foregå på søndager og helligdager. Det skal være ro i borettslaget mellom kl.23:00 og 07:00 alle dager. Gi gjerne nabovarsel ved oppussing og selskapeligheter.
- Unngå unødvendig kjøring foran og mellom husene da dette kan være til sjenanse for beboere.
- Banking og lufting av tepper, tøy eller lignende må ikke skje ut av vindu, over verandakanten eller på svalgangen av hensyn til naboene.
- Festing av antenner, markiser, skilt og lignende til ytterveggen/tak må ikke finne sted uten skriftlig tillatelse fra styret. Blomsterkasser etc. skal henge på innsiden av verandakanten.
- Oppbevar ikke ski, sykler, barnevogner etc. på svalgangen, foran inngangspartiet eller under trappen. Bruk bod eller garasje.
- Mating av fugler og eventuelle andre dyr er ikke tillatt, da matrester som etterlates utendørs kan trekke til seg rotter og mus.
- Hund og katter er tillatt etter søknad til styret. Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater seg ekskrementer på borettslagets område.
- Grilling i borettslaget er kun tillatt på balkonger/terrasser med gass- eller elektrisk grill, eller i pergola med fellesgrill. All annen bruk av eller form for grill på borettslagets eiendom er ikke tillatt. Dette er av hensyn til brannfare.
- Paviljongen og grillen er til felles glede og bruk for alle som bor i borettslaget. Grillen må rengjøres etter hver bruk og asken tømmes. Puter etc. ryddes tilbake i putekassen.
- Kildesorter alt avfall i henhold til merkede containere i søppelrommet. Se www.rfd.no for ytterligere instrukser om kildesortering. Det er beboernes felles ansvar at det er ryddig i søppelrommet. Ikke overfyll containere som det fins flere av til samme formål.
- Framleie må godkjennes av styret. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for skader og ulemper som borettslaget eller andre måtte få av hans/hennes fremleier.

Overtredelse av ovenstående regler kan påtales av styret.

Vedtatt av styret, i møte, den 15.mai 2023

BYGNINGS-
INFORMASJON

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**116**	**1929**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	7829930	0	Tatt i bruk	Bolig	973	0	0	973

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6624275 Øst: 564016 System: EPSG:25832	Nei	14			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	25.04.1995	22.05.1995
IG-Igangsettingstillatelse	23.06.1995	11.07.1995
TB-Tatt i bruk	22.02.1996	13.03.1996

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	56	2	Kjøkken	1	1	Ingeniør Rybergs gate 10A	116	1929	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	56	2	Kjøkken	1	1	Ingeniør Rybergs gate 10A	116	1929	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0103	Bolig	56	2	Kjøkken	1	1	Ingeniør Rybergs gate 10A	116	1929	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0104	Bolig	56	2	Kjøkken	1	1	Ingeniør Rybergs gate 10A	116	1929	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0105	Bolig	56	2	Kjøkken	1	1	Ingeniør Rybergs gate 10A	116	1929	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0106	Bolig	56	2	Kjøkken	1	1	Ingeniør Rybergs gate 10A	116	1929	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	85	4	Kjøkken	1	1	Ingeniør Rybergs gate 10A	116	1929	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	Ingeniør Rybergs gate 10A	116	1929	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	Ingeniør Rybergs gate 10A	116	1929	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0204	Bolig	85	4	Kjøkken	1	1	Ingeniør Rybergs gate 10A	116	1929	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	Ingeniør Rybergs gate 10A	116	1929	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	Ingeniør Rybergs gate 10A	116	1929	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0303	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	Ingeniør Rybergs gate 10A	116	1929	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0304	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	Ingeniør Rybergs gate 10A	116	1929	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	6	348	0	348
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	4	327	0	327
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	4	298	0	298

Referanse
1-Kommunal kode 1: 571494
Referanse
K-Kulturminne: 06020118005
Sefrakminne 602 118 5

Tilknyttet bygning	7829930

45. Objektnavn	DRIFTSBYGNING, BUSKERUDVEIEN 70, "MYHRE".
61. Verdivurdering	2 - Hus i 2 etasjer
24. Hovedmål, lengde	3010
24. Hovedmål, bredde	2090
25. Skorsteiner, antall	0
12. Opprinnelig funksjon	151 - Hus for flere dyreslag, fôr, redskaper m.v. under ett tak
13. Nåværende funksjon	251 - Hus for flere dyreslag, fôr, redskaper m.v. under ett tak
14. Opprinnelig sosialt miljø	25 - Bonde
15. Forhold til andre hus	AF - Del av anlegg (gruppe), frittstående
16. Fysisk miljø	12 - Ikke sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning	13 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, pusset, kalket e.l.
17. Konstruksjon underbygning	21 - Punktvis bæring. Naturstein uten bindemiddel (tørrmur)
17. Konstruksjon underbygning, merknad	PILARER UNDER LÅVE. TILBYGG NØ. TREVERK RETT PÅ GRUNN.
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	11 - Grunnen oppfylt. Jordgulv
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	26 - Ganghøyde. Rommet overdekket med betongkonstruksjon
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	41 - Åpen. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
18. Utnyttelse kjeller/underbygning, merknad	ÅPENT UNDER TREBYGNING. JORDGULV UNDER TILBYGG I N/Ø. KJELLER UNDER RESTEN.
19. Utnyttelse yttervegg	17 - Bindingsverk
19. Utnyttelse yttervegg	22 - Mur av teglstein
19. Utnyttelse yttervegg, merknad	BINDINGSVERK I LÅVE OG 2. ETG. TILBYGG. NØ. OG TILBYGG S. TEGLSTEIN RESTEN (FJØS)
20. Fasadekledning	37 - Vertikalt trepanel med bordene kant i kant (låvepanel)
20. Fasadekledning	35 - Vertikalt over-og underliggerpanel, med eller uten kantskjæring
20. Fasadekledning, merknad	LÅVEPANEL 2. ETG. TILBYGG SYD TØMMERMANNSPANEL. TILBYGG N/Ø LÅVEPANEL. LÅVE: TØMMERMANNSPANEL.
21. Takform	11 - Vanlig saltak
21. Takform	31 - Pulttak
21. Takform, merknad	PULTTAK TILBYGG N/Ø.
22. Taktekkingsmaterialer	52 - Flat betongtakstein (sementtakstein)
22. Taktekkingsmaterialer	61 - Stål bølgeplater (bølgeblikk)
22. Taktekkingsmaterialer	71 - Papp
22. Taktekkingsmaterialer, merknad	BØLGEBLIKK TILBYGG N/Ø OG UTSTIKKER FRA LÅVE N/V. TILBYGG SYD PAPP.
28. Tidfesting/byggeår	183 - 1850-1874
28. Tidfesting/byggeår, merknad	1870 IFØLGE CARL HENRIK KNUDSEN

30. Flytting, merknad	REVET 1990-ÅRA, ETTER REGISTRERING
31. Revet/brent	194 - 1975-1999
Felt registrert dato	10.05.1993
Felt registrert dato, merknad	DRAMMEN 10.05.93 VIGGO SUNDT
37. Andre kilder, merknad	JO SELLÆG'S BOK "KULTURMINNER I OG VED ELVEN".
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 678 Bildenr fra: 22 Bildenr til: 26
43. Andre opplysninger, merknad	FØR 1951 TILHØRTE GÅRDEN LIER KOMMUNE MED GNR. 7, BNR. 7. EIER V/REG: CARL HENRIK KNUDSEN,BUSKERUDVN. 70, 3024 DRAMMEN.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

EIENDOMS-INFORMASJON

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**116**	**1929**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	3532,7	3534	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
07.07.1988	Nei	Nei	Nei			Nord: 6624280,67 Øst: 564006,62 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			116/1929	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			116/1929	0
Skylddeling	30.06.1988			Mottaker	116/1929	3534
				Avgiver	116/1808	-3534

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
7829930	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	973	0	973

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Ingeniør Rybergs gate	10	A		Nord: 6624276 Øst: 564017 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 1-Åssiden Kirkesokn 1-Åssiden Postnummerområde 3024-DRAMMEN SKOLEKRETS 19-Åssiden Grunnkrets 118-Åssiden 18

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
V-Forretning/Sentrum	J-Journalnummer: 104/88 M-Målebrevsnummer: 15034	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
3532,7	Nord: 6624280,670114 Øst: 564006,61999655 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

FERDIGATTEST

DRAMMEN KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN

BUSKERUDVEIEN BORETTSLAG
V/DRAMMEN BOLIGBYGGELAG
NEDRE STORGATE 9
3015 DRAMMEN

Vår ref.: ASJ/94/15714/3-116/1929 Dato: 08.08.96

FERDIGATTEST

(Etter Plan- og bygningsloven av 14.06.85, § 93, jfr. § 99 nr. 1)

Eiendom/byggested	:	**INGENIØR RYBERGS GATE 10 A**
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.	:	**116/1929**
Byggherre	:	**BUSKERUDVEIEN BORETTSLAG V/DRAMMEN BOLIG-BYGGELAG**, NEDRE STORGATE 9, 3015 DRAMMEN
Anmelder	:	HALVORSEN & REINE A/S SIV.ARK. MNAL, 2. STRØM TERRASSE 19, 3046 DRAMMEN
Deres søknad	:	07.12.94
Arbeidets art	:	**NYBYGG**
Byggets art	:	**BOLIGBLOKK MED 14 LEILIGHETER**
Behandling/vedtak	:	DELEGERT BYGGESAK
Vedtak dato	:	25.04.95 Sak nr.: 95/215

Alle merknadene ved sluttbefaringen, som er foretatt i henhold til Pbl. § 99, er ordnet.

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

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

I henhold til Pbl., § 99 nr. 1, gis det herved ferdigattest for ovennevnte nybygg, boligblokk med 14 leiligheter, Ingeniør Rybergs gate 10 A.

Underskrift

Sted:	Dato:	Sign./stempel:
DRAMMEN	08.08.96	Arne Sjøl BYUTVIKLINGSAVDELINGEN

Kopi: Ansvarshavende Nils Gunnestad c/o A/S Veidekke, Gråterudveien 1, 3036 Drammen
Drammen og Lier Brann- og Feiervesen, Langes gate 11, 3044 Drammen

GODKJENTE BYGGETEGNINGER

0 2 4 D 2 / 98966
116/1929 12 Tegning



fasade mot syd

Tegning godkjent
25.4 1995
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
20 MAR 1995
J.nr. 15714/94
Mappe nr.

B	DÖRER OG VINDUER	17.03.95.
A	REV. TEKST	10.01.95.
REV.	REV. GJELDER	DATO

A/S VEIDEKKE

14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG. I DRAMMEN

HUS A

FASADE MOT SYD

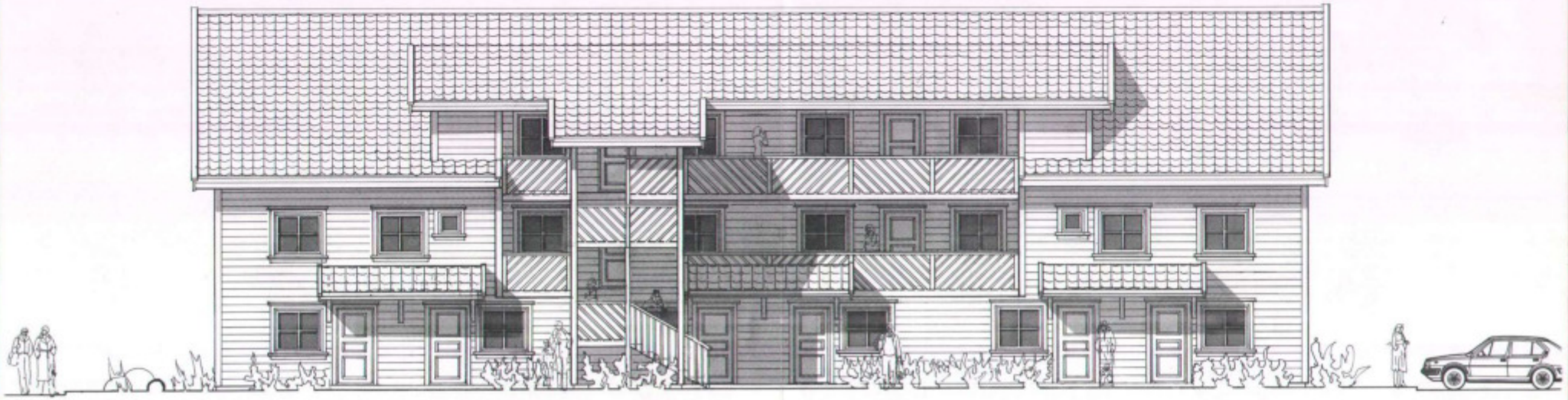
m = 1 : 100

741.107 B

A

Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M·N·A·L
2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 16 72

9. DESEMBER 1994



fasade mot nord

Tegning godkjent
25/4 1995
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
20 MAR 1995
J.nr. 1571/4/94
Mappe nr.

B	DØRER OG VINDUER, TRAPP	17.03.95.
A	REV. TEKST	10.01.95.
REV.	REV. GJELDER	DATO

A/S VEIDEKKE

14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG. I DRAMMEN

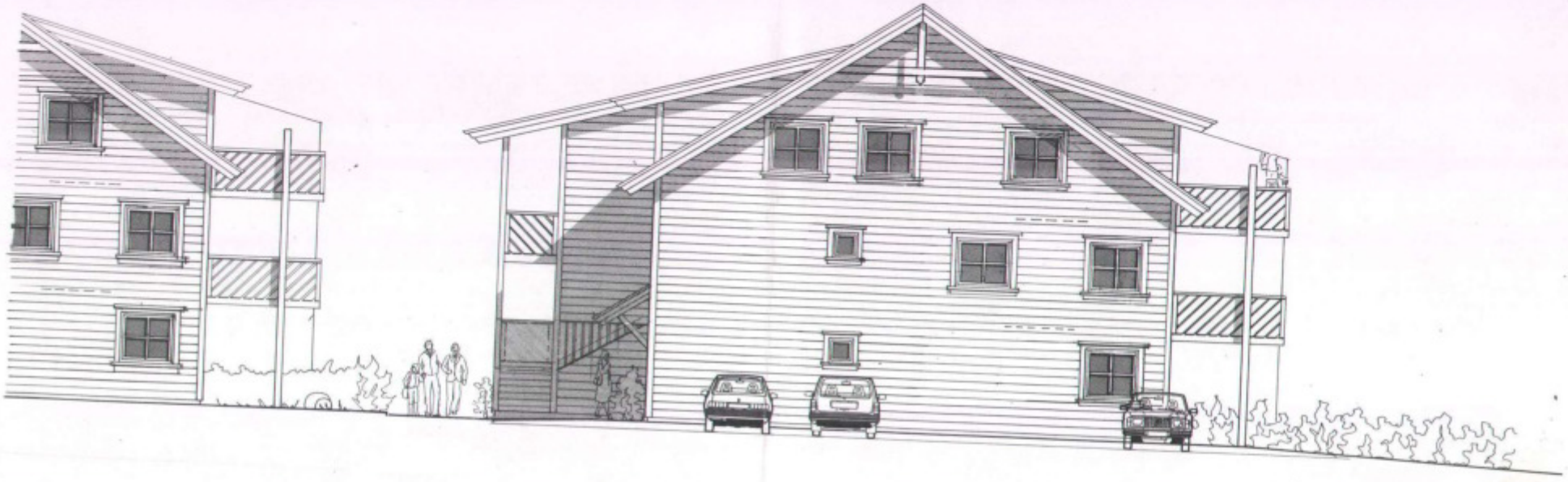
HUS A
FASADE MOT NORD
m = 1:100

741.108 B

A

Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M·N·A·L
2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN

9. DESEMBER 1994



fasade mot vest

Tegning godkjent
25/4 1995
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
20 MAR 1995
J.nr. 15714/94
Mappe nr.

B	VINDUER, DIV.	17.03.95.
A	REV. TEKST, DIV.	10.01.95.
REV.	REV. GJELDER	DATO

A/S VEIDEKKE

14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG. I DRAMMEN

HUS A

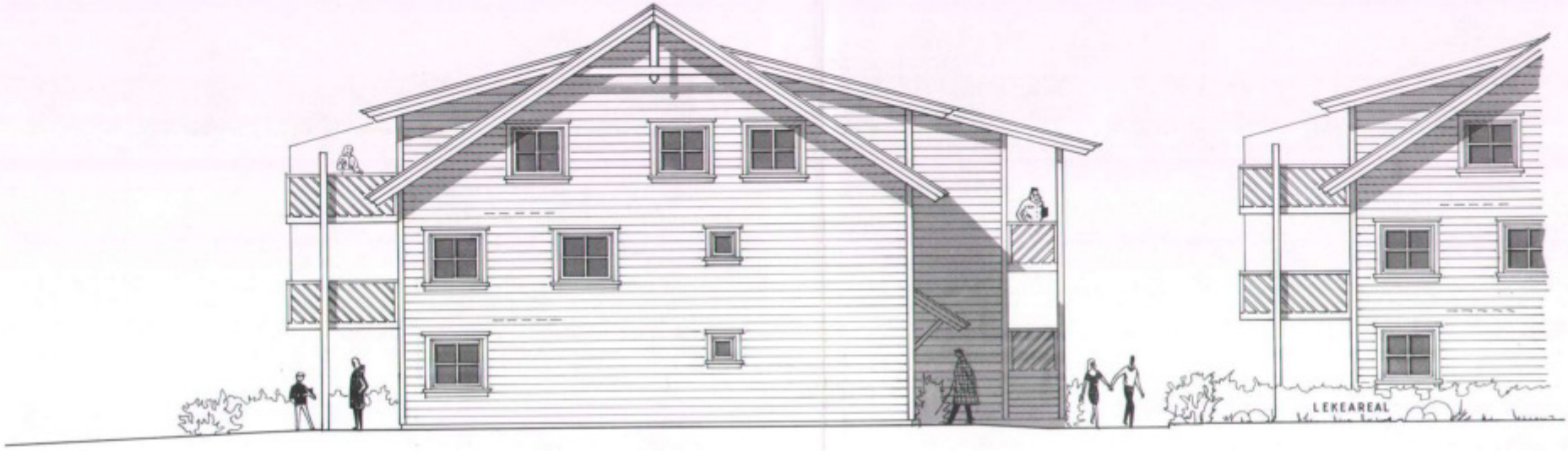
FASADE MOT VEST m = 1:100

741.105 B

A

Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M·N·A·L
2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72

9. DESEMBER 1994



fasade mot öst

Tegning godkjent
25/4 1995
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
20 MAR 1995
Jnr. 15714/94
Mappe nr.

B	VINDUER, DIV.	17.03.95.
A	REV. TEKST, DIV.	10.01.95.
REV	REV GJELDER	DATO

A/S VEIDEKKE

14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG. I DRAMMEN

HUS A

FASADE MOT ÖST

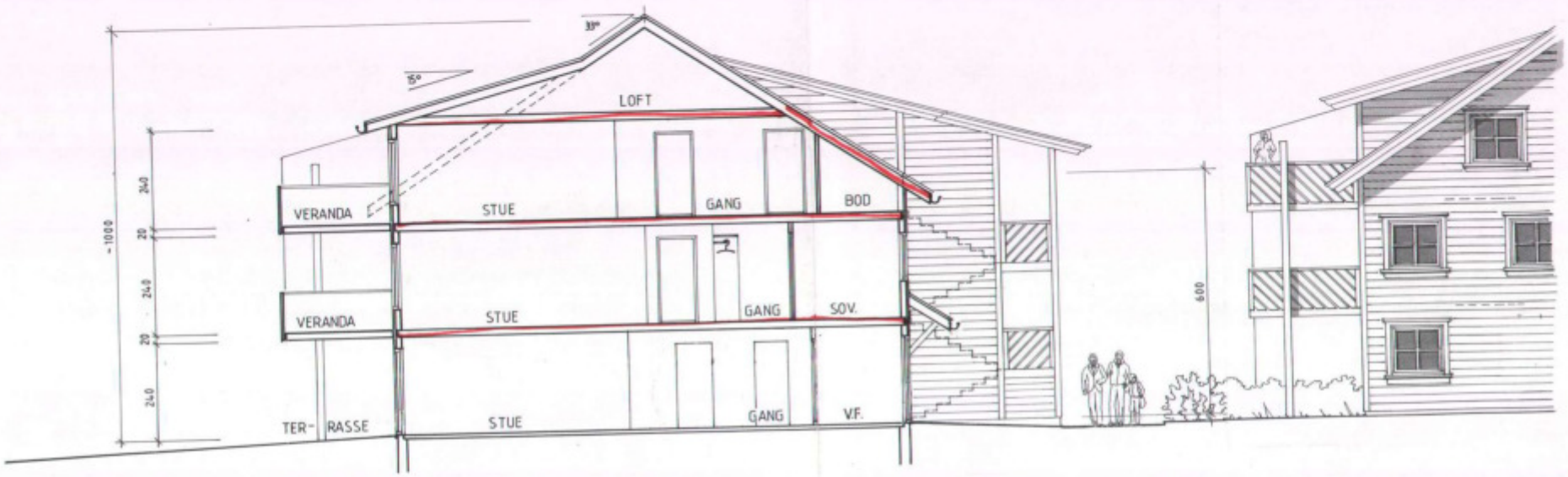
m = 1:100

741.106 B

A

Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M·N·A·L
2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72

9 DESEMBER 1994



snitt a – a

Tegning godkjent
25/4 1995
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
20 MAR 1995
Jnr. 15714/94
Mappe nr.

REV.	REV. GJELDER	DATO
B	VINDUER, DIV.	17.03.95.
A	TEKST, DIV.	10.01.95.

A/S VEIDEKKE

14 LEILIGHETER · ING. RYBERGSG. I DRAMMEN

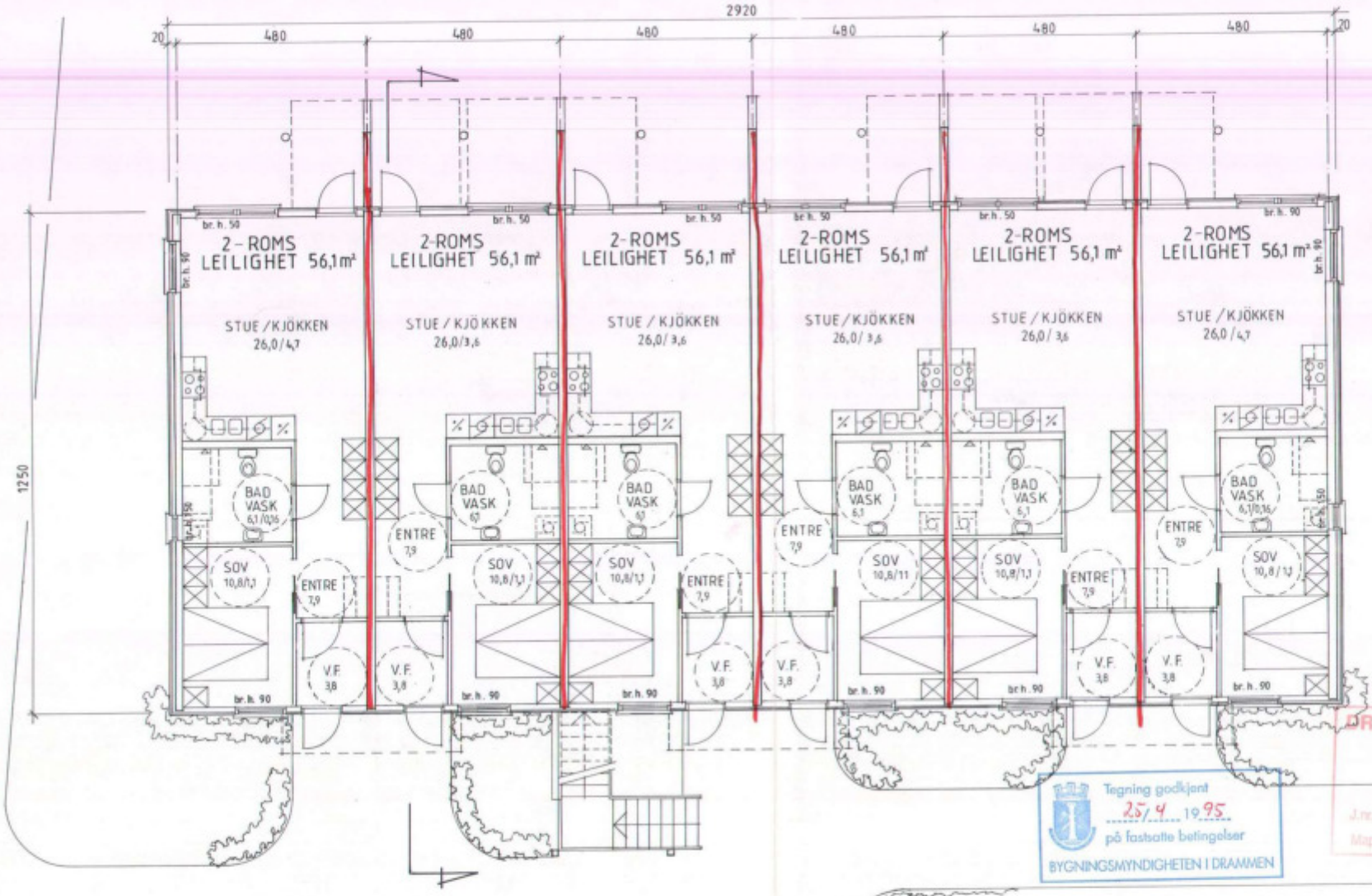
HUS A
SNITT A-A m=1:100

741.104 B

A

Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M·N·A·L
2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72

9. DESEMBER 1994



Tegning godkjent
25/4 1995
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
20 MAR 1995
J.nr. 15714/94
Mappe nr.

plann 1. etg.

A/S VEIDEKKE

14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG I DRAMMEN

HUS A
PLAN 1.ETASJE
m = 1:100

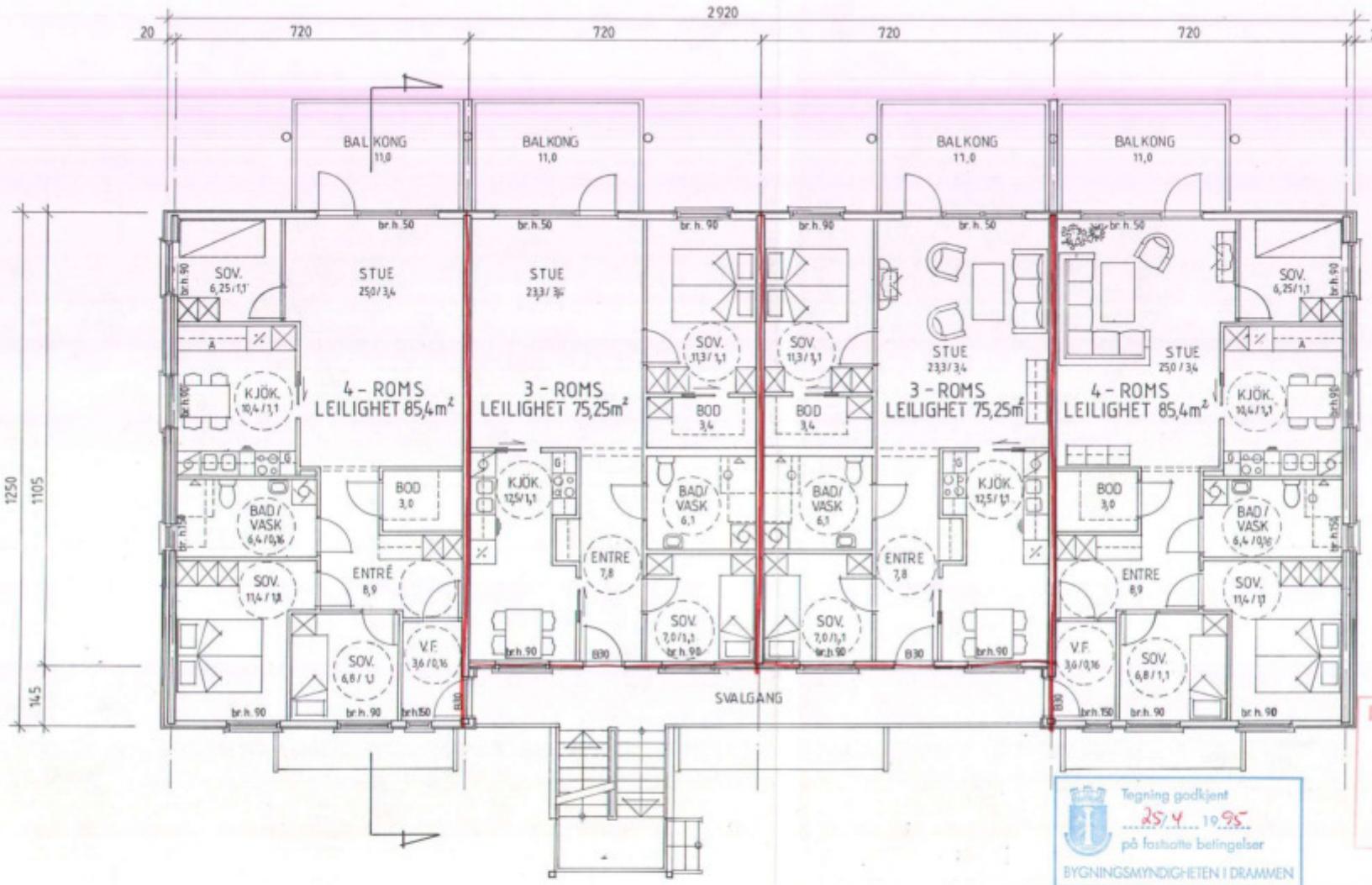
741.101 B

9. DESEMBER 1995

REV.	REV. GJELDER	DATO
B	VINDUER, TRAPP, LYSMÅL	17.03.95
A	TEKST	10.01.95

A

Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M·N·A·L
2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72



plan 2. etasje

A

DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
20 MAR 1995
Jnr. 1571/94
Mappe nr.

Tegning godkjent
25/4 1995
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

REV.	REV. GJELDER	DATO
B	VINDUER, BALKONG	17.03.95
A	TEKST	10.01.95

A/S VEIDEKKE

14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG. I DRAMMEN

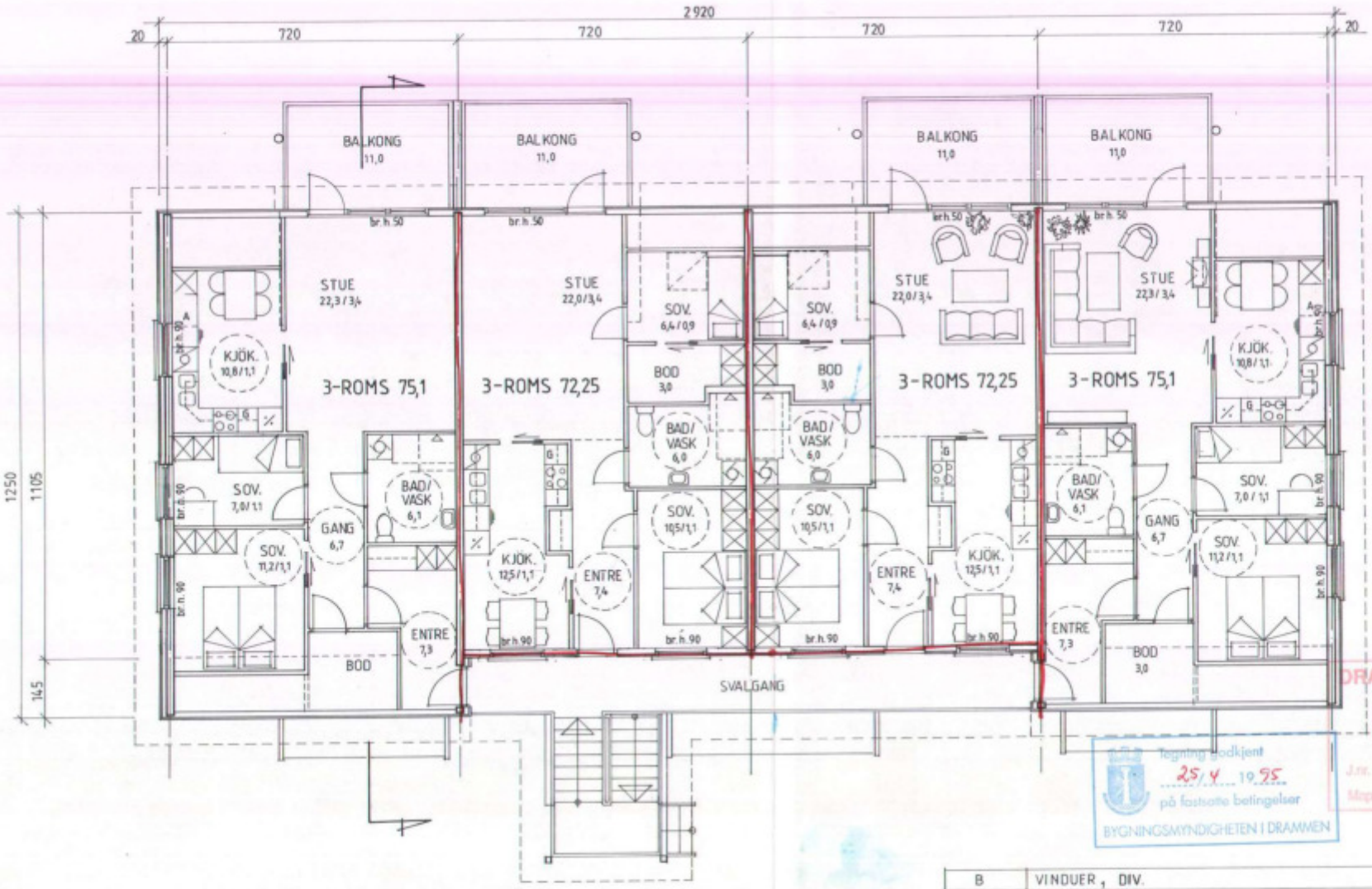
HUS A
PLAN 2.ETASJE

m = 1:100

741.102 B

Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M·N·A·L
2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72

9. DESEMBER 1994



DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
20 MAR 1995
Jnr. 1571 4/94
Mappe nr.

Tegning godkjent
25/4 19 95
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

plann 3. etasje

A

REV.	REV. GJELDER	DATO
B	VINDUER, DIV.	17.03.95
A	TEKST, TAK STIPLET INN	10.01.95.

A/S VEIDEKKE

14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG. I DRAMMEN

HUS A

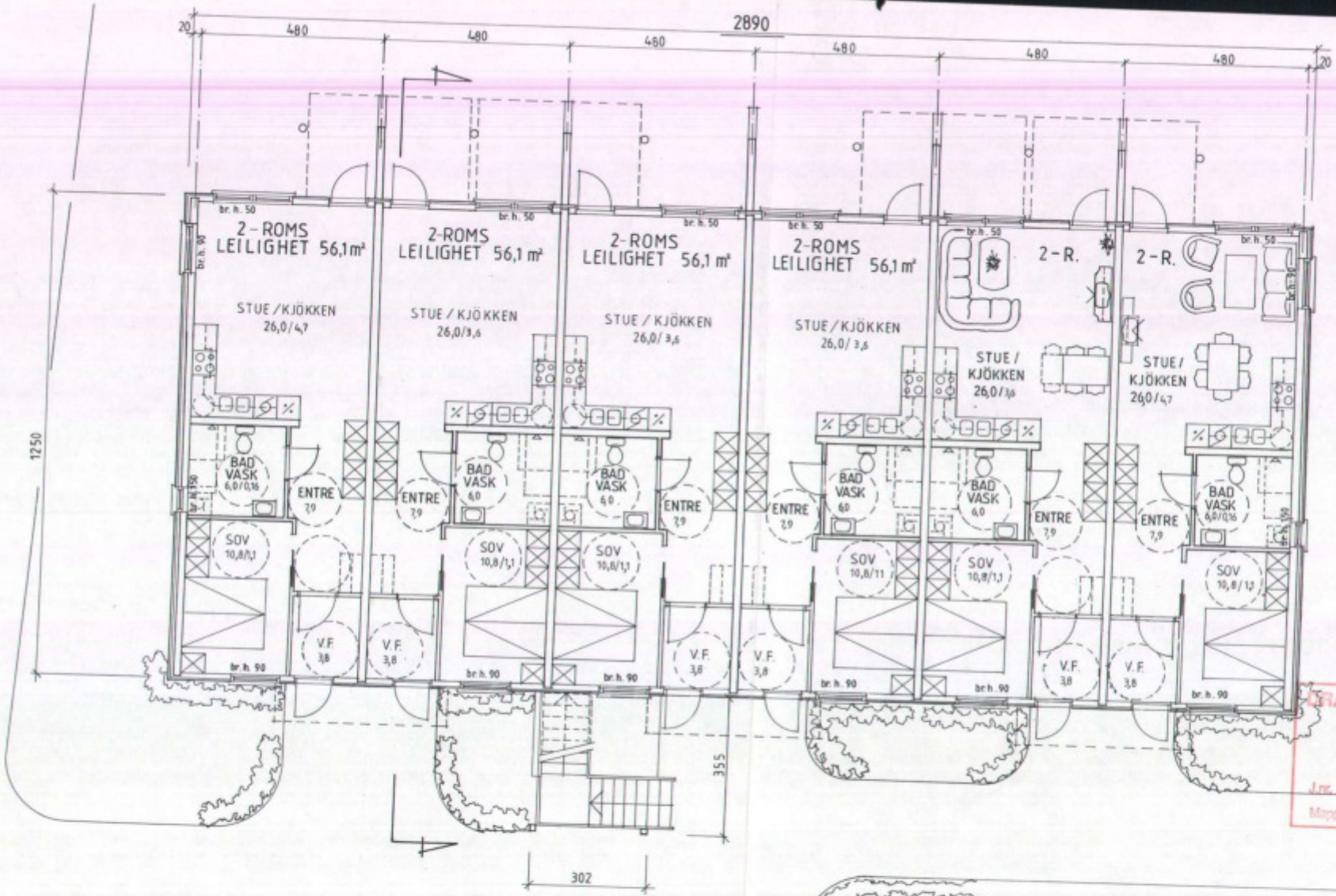
PLAN 3. ETASJE

m = 1:100

741.103 B

Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M·N·A·L
2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72

9. DESEMBER 1994



DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
26 JUN 1995
J.nr. 15719/94
Mappe nr. 3-116/1929

10A.

plann 1. etg.

E	ENDRET TOTAL LENGDE	23.06.95
D	BAD OG ENTRÉ	30.03.95.
C	UTVID. KJ., SERV FLYTTET, MØBL.	21.03.95.
B	VINDUER, TRAPP, LYSMÅL	17.03.95
A	TEKST	10.01.95
REV.	REV. GJELDER	DATO

A

A/S VEIDEKKE

14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG I DRAMMEN

HUS A

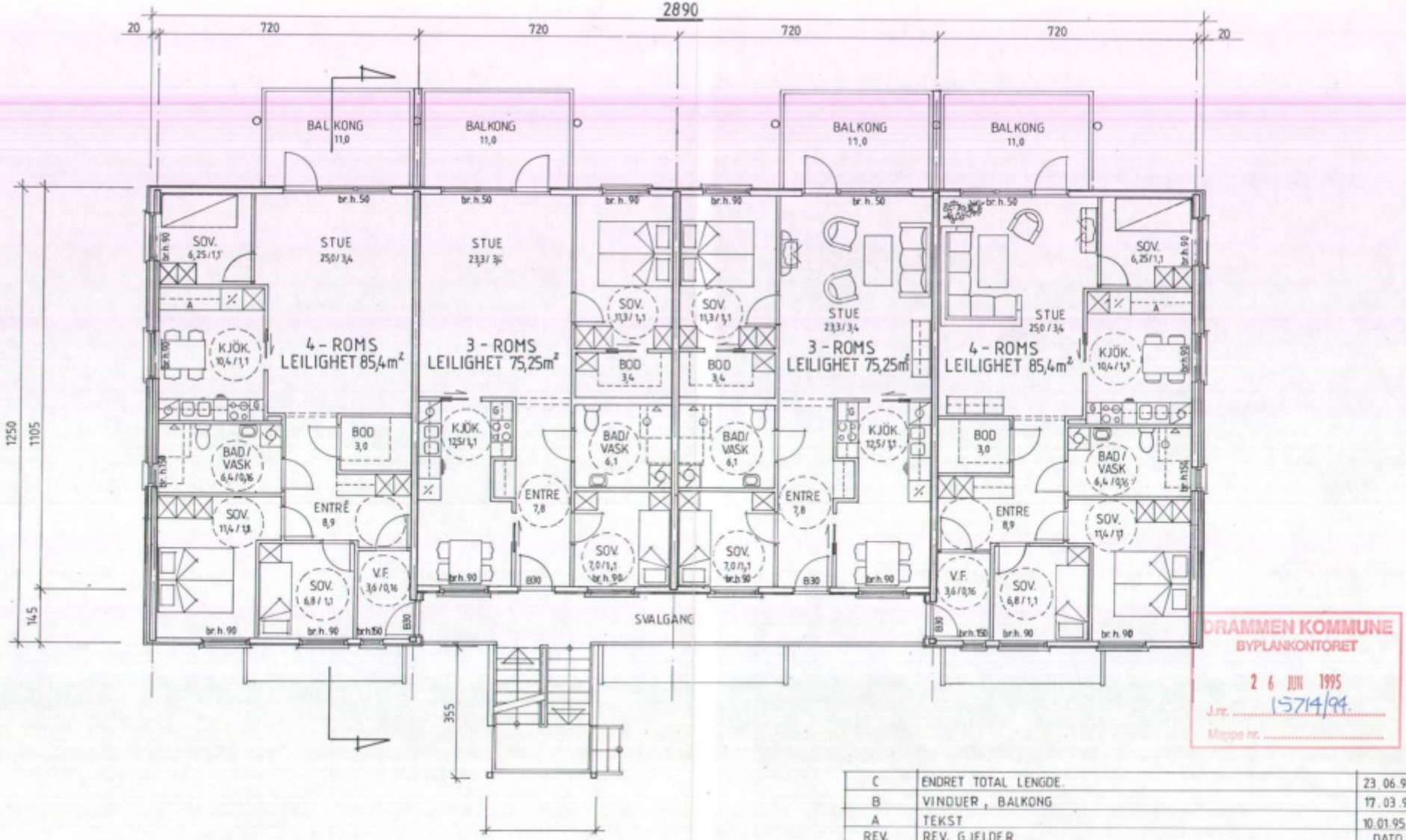
PLAN 1.ETASJE

m = 1:100

741.101 E

Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M·N·A·L
2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72

9. DESEMBER 1995



DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
26 JUN 1995
J.nr. 15714/94.
Mappe nr.

C	ENDRET TOTAL LENGDE.	23.06.95
B	VINDUER, BALKONG	17.03.95
A	TEKST	10.01.95
REV.	REV. GJELDER	DATO

A/S VEIDEKKE

14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG. I DRAMMEN

HUS A

PLAN 2.ETASJE

m = 1:100

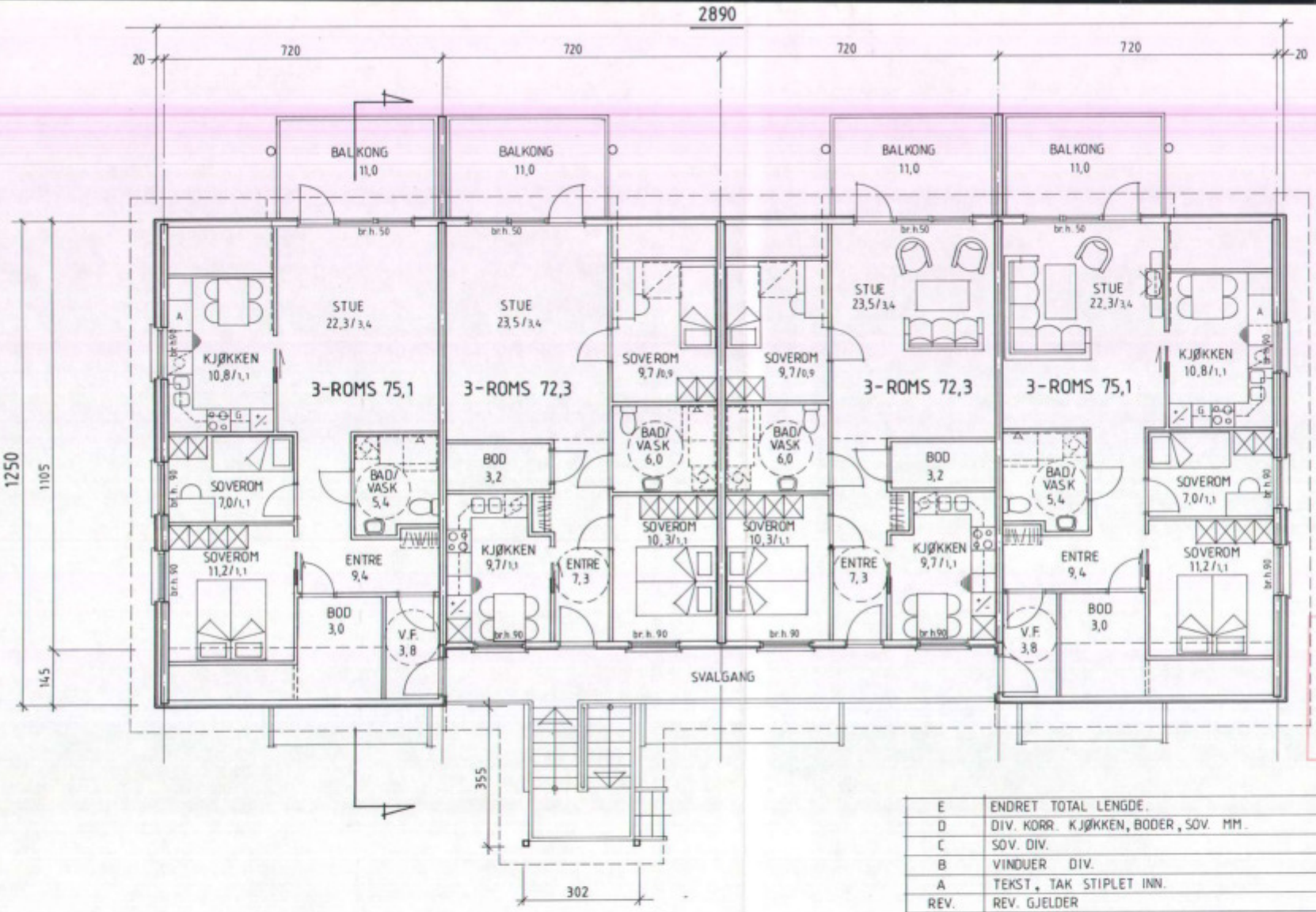
741.102 C

plann 2. etasjе

A

Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M·N·A·L
2. STRØMTERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72

9. DESEMBER 1994



DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
26 JUN 1995
J.nr. 15714/94
Mappe nr.

E	ENDRET TOTAL LENGDE.	23.06.95
D	DIV. KORR. KJØKKEN, BODER, SOV. MM.	05.05.95
C	SOV. DIV.	21.03.95
B	VINDUER DIV.	17.03.95
A	TEKST, TAK STIPLET INN.	10.01.95
REV.	REV. GJELDER	DATO

plann 3. etasje

A

A/S VEIDEKKE

14 LEILIGHETER ING. RYBERGSG. I DRAMMEN

HUS A

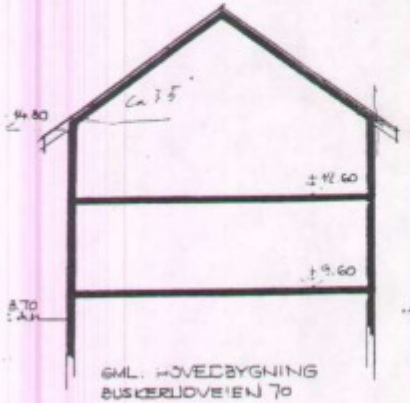
PLAN 3. ETASJE m=1:100

741.10D3B E

Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M·N·A·L
2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72

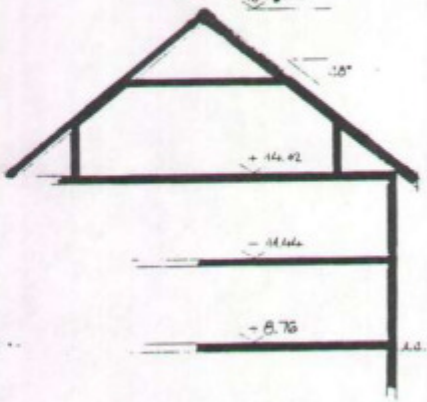
9. DESEMBER 1994

GAMMEL HOVEDBYGN.



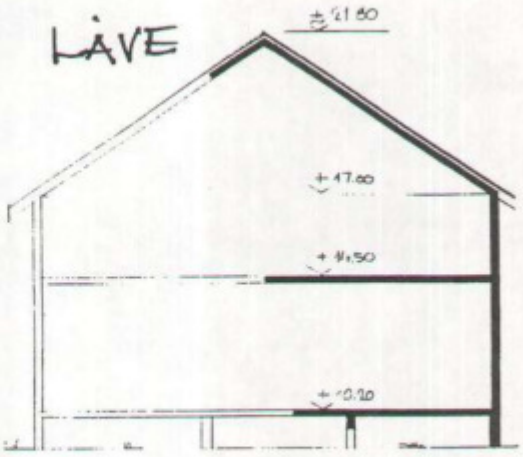
GML. HOVEDBYGNING
BUSKERUDVEIEN 70

NYTT KONTOR BYGG



EKS. KONTOR

LÅVE



EKS. LÅVE

GESIMS	6.10	5.60	800
MÓNE	9.80	10.70	12.80

BYGNINGSHØYDER.

21.04.94
93/94

Buskerudv 70

Snitt gjennom planlagt og eksisterende bebyggelse.

CHK 23.03.94



DBBL BOLIG-
BUTIKKEN

Buskerudveien

torettslag

PLANSTATUS

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**116**	**1929**	**0**	**0**	Ingeniør Rybergs gate 10A, 3024 DRAMMEN Ingeniør Rybergs gate 10B, 3024 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Adkomstvei - Nåværende	Kommuneplan (5.10.2015)	
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (5.10.2015)	3532,67m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060254-4	REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMENE GNR 116, BNR 1808 OG GNR 116, BNR 1929, Buskerudv 70/Ing Rybergs g 10. (24.11.1998)	Bevaring av bygninger	231,85m^2
	3301 060254-4	REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMENE GNR 116, BNR 1808 OG GNR 116, BNR 1929, Buskerudv 70/Ing Rybergs g 10. (24.11.1998)	Boliger	3412,5m^2
	3301 060254-4	REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMENE GNR 116, BNR 1808 OG GNR 116, BNR 1929, Buskerudv 70/Ing Rybergs g 10. (24.11.1998)	Gang-/sykkelvei	120,15m^2
	3301 060264-3	REGULERINGSPLAN FOR ING. RYBERGSGT. 20 OG 42 (26.9.2006)	Bolig/Offentlig	0,01m^2
	3301 060264-3	REGULERINGSPLAN FOR ING. RYBERGSGT. 20 OG 42 (26.9.2006)	Parkeringsplass	0m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
0602321	Detaljregulering for Ingeniør Rybergs gate 40-42 (28.10.2014)
0602393	Detaljregulering for Buskerudveien 64 og 64A (29.5.2018)

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

3301 0602381	Kommunedelplan for Fv 283 Rosenkranztgata

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

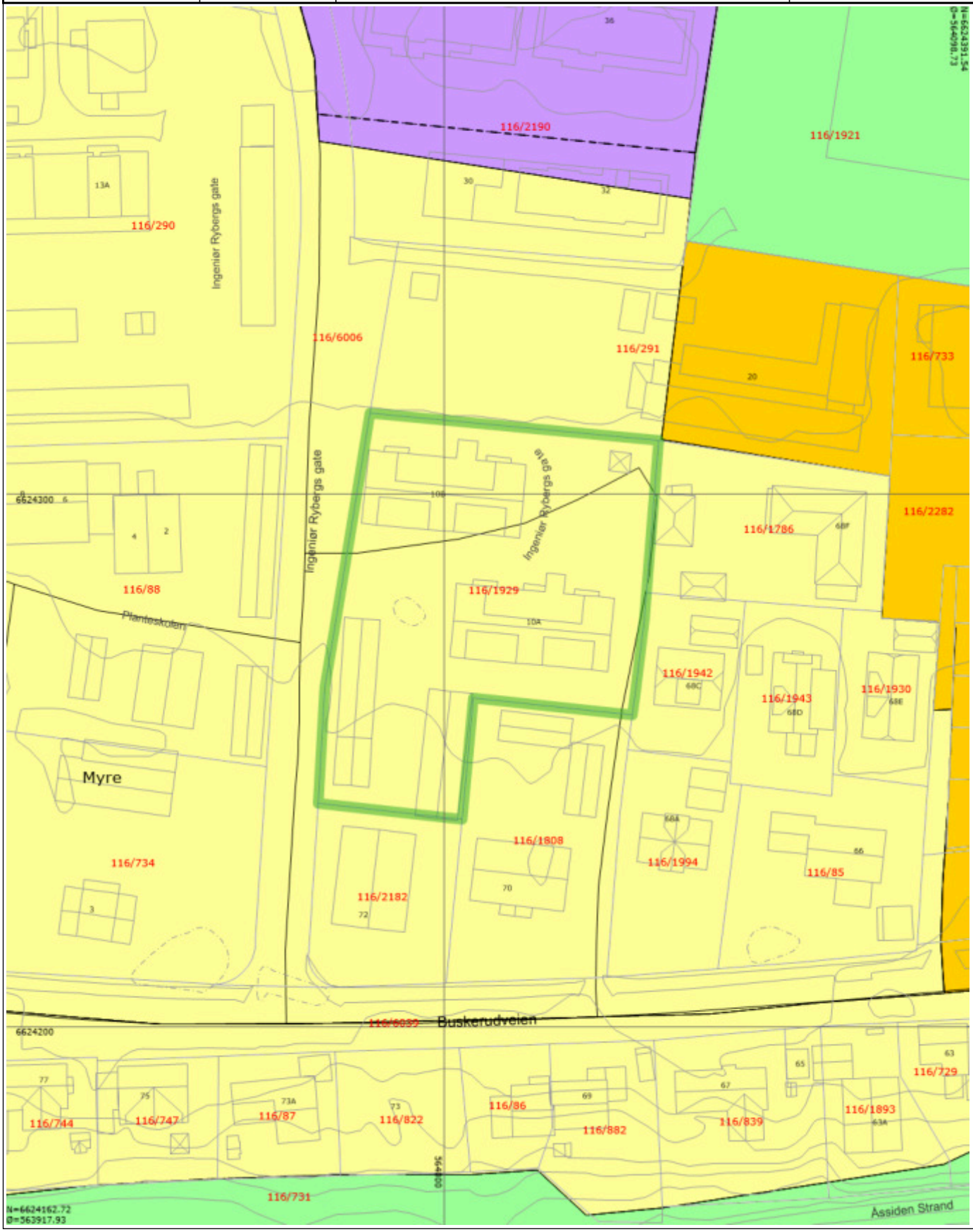
KOMMUNEPLAN

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 1929	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ingeniør Rybergs gate 10A 3024 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Bebyggelse og anlegg - Nåværende	Boligbebyggelse - Nåværende	Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
Grønnstruktur - Nåværende	KpOmråde	

REGULERINGSPLAN

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 1929	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ingeniør Rybergs gate 10A 3024 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMENE GNR 116,			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

Husnummer med bokstav

Husnummer

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.


Eiendomsgrense


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Taksprang


Udefinert bygning


Bygning


Gang- og sykkelveg


Høydekurve


Forsenkningskurve


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsteig


RpGrense


RpFormålgrense


RpSikringGrense


RpStøyGrense


RpRegulertHøyde

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Eiendomsgrense som skal oppheves


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som inngår i planen


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Måle- og avstandslinje


Bevaring av bygninger


Frisiktsone ved veg


Boligområde


Kjøreveg


Gate m/fortau


Annen veggrunn


Gang-/sykkelveg


Parkeringsplass


Offentlig friområde


Felles parkeringsplass


Felles grøntareal


Bolig/Kontor


Bolig/Offentlig


Forretning/Kontor/Industri


Frisikt

Gul sone iht. T-1442

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Idrettsstadion

Uteoppholdsareal

Veg

Kjøreveg

Fortau

Gang-/sykkelveg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Parkeringsplasser

REGULERINGS-BESTEMMELSER

DRAMMEN KOMMUNE

Vår referanse	Arkivkode	Sted	Sist datert:
03/3345	PLA 223	DRAMMEN	24.08.2006

REGULERINGSPLAN FOR INGENIØR RYBERGSGATE 20 og 42 REGULERINGSBESTEMMELSER

1. GENERELT

1.1 Området reguleres til følgende formål

(jf. plan- og bygningslovens (PBL) § 25)

Byggeområder - kombinerte formål (PBL § 25, 2. ledd)

- Bolig/offentlig (B/O)
- Forretning/kontor (F/K)

Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- Gate med fortau (T-gf)
- Gang/sykkelvei (T-g/s)
- Parkering (T-p)

Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- Parkbelte i industristrøk (S-p)
- Frisiktsone ved vei

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fortetting av boliger og/eller offentlig omsorgsinstitusjon, samt utvidelse av næringsarealet for Ingeniør Rybergs gate 44. Det tilrettelegges for en offentlig parkeringsplass som skal betjene området for bolig/offentlig omsorgsinstitusjon samt eksisterende idrettsanlegg. Mellom parkeringsplass og næringsområdet tilrettelegges det for parkbelte og gang/sykkelvei til idrettsanlegget. Gang/sykkelveien skal også fungere som driftsatkomst til idrettsanlegget. Det er tatt hensyn til å opprettholde eksisterende returpunkt, men med ny plassering nord og vest på parkeringsarealet.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plankrav

Reguleringsplanen legges til grunn for søknad om byggetillatelse.

2.2 Rekkefølgekrav

2.2.1 Driftsatkomst til Åssiden idrettsanlegg

Før eksisterende driftsatkomst stenges(med koordinatene x=15273, y=7498) skal gang/sykkelvei (T-g/s) være etablert slik at den kan fungere som driftsatkomst til idrettsanlegget på gnr/bnr 116/1921.

2.2.2 Gang/sykkelvei og fangnett

Før eksisterende gang/sykkelatkomst til Åssiden idrettsanlegg, regulert som Tg i reguleringsplanen for Ingeniør Rybergsgate 40 og 44 stadfestet 20.08.1996, stenges skal gang/sykkelveien (T-g/s) etableres samt et fangnett mellom F/K og gruset fotballplass på gnr/bnr 116/1921.

2.2.3 Parkeringsplass, fortau og gang/sykkelvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse til ny bebyggelse på B/O skal parkeringsplassen (T-p), fortau langs parkeringsplassen (T-gf) og gang/sykkelvei (T-g/s) være etablert iht. kommunens gatenorm og lysnorm.

2.2.4 Parkbelte

Før midlertidig brukstillatelse til ny bebyggelse på F/K skal parkbelte (S-p) etableres og med en trerekke mot sør.

2.2.5 Returpunkt

Før det gis byggetillatelse til ny bebyggelse på F/K skal returpunktet være flyttet til parkeringsplassen (T-p) og plasseres nord og vest på parkeringsplassen.

2.2.6 Lekeplass

Før det gis midlertidig brukstillatelse til ny bebyggelse på B/O skal lekeplass være opparbeidet i henhold til kommunens bygningsvedtekter.

2.2.7 Nettstasjon

Det skal være tillatt å etablere nødvendig nettstasjon innenfor planområdet. Nettstasjon skal etableres i tilknytning til den bebyggelsen som utløser behovet.

2.3 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 i henhold til kommunens bygningsvedtekter. Utomhusplanen skal bl.a. vise bygningers plassering, avfallshåndtering for bebyggelsen, behandling av terreng, avkjørsler, parkering, kjøre- og gangarealer samt avvanning av overflater og belysning. I tillegg skal utomhusplanen vise de tiltak som er nevnt i rekkefølgebestemmelsene som er nødvendig å gjennomføre i tilknytning til byggesaken.

2.4 Miljøforhold

Alle utearealer og bebyggelse som utsettes for støy som overstiger de anbefalte støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-1442, skal støybeskyttes. Før byggetillatelse gis, skal det dokumenteres at nødvendige tiltak mot støy er ivaretatt. Før brukstillatelse gis til støyømfintlig bebyggelse, skal nødvendige støytiltak være gjennomført.

For utendørs luftforurensning gjelder anbefalte grenseverdier gitt i forskrift om lokal luftkvalitet, fastsatt ved kgl. resolusjon 04.10.2002. Utearealer og bebyggelse som utsettes for luftforurensning over disse grenseverdiene skal beskyttes.

Avfallsbeholdere skal anlegges utenfor offentlig trafikkområder og i tilknytning til kjørevei i tråd med kommunale vedtekter. Avfallsbeholdere skal anordnes slik at de ikke blir skjemmende for omgivelsene.

2.5 Automatiske fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatiske fredede kulturminner, må arbeidene straks stanses og fylkeskommunens kulturminnemyndighet varsles, jf. Kulturminnelovens § 8.2.

2.6 Parkering

Parkering for bebyggelsen på F/K skal dekkes innenfor egen eiendom og tilfredsstille de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter i Drammen kommune.

Parkering for bebyggelsen på B/O skal dekkes innenfor den offentlige parkeringsplassen (T-p) og parkeringsdekningen skal tilfredsstille de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter i Drammen kommune. I tillegg skal det innenfor parkeringsplassen (T-p) være parkering for idrettsanlegget (gnr/bnr 111/1921) med minimum 20 parkeringsplasser.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Byggeområder – kombinerte formål (pbl § 25, 2. ledd)

3.1.1 Kombinert byggeområde – bolig/offentlig (B/O)

På området tillates oppført bygg til boligformål og offentlig omsorgsinstitusjon, hver for seg eller i kombinasjon med tilhørende anlegg.

Maksimal tillatt bebygd areal, BYA er 50 %. Bebyggelsen makismale gesimshøyde er 8 m og maksimal mønehøyde er 10 m over ferdig planert terreng med takvinkel inntil 35 grader. Ark eller takoppløft tillates over gjennomgående gesims innenfor en tredel av fasadens lengde. Det er ikke tillatt med ventilasjonsanlegg, trappehus, heishus el. l. over disse høydene.

Bebyggelsen skal ha en utforming og materialebruk som harmonerer med eksisterende boligbebyggelse i området.

3.1.2 Kombinert byggeområde – forretning/kontor (F/K)

På området tillatelse oppført bygg til forretnings- og kontorformål, hver for seg eller i kombinasjon.

Forretningsvirksomheten tillates for areal- og plasskrevende varer begrenset til 3000 kvm T-BRA (tillatt bruksareal). Med areal- og plasskrevende varer menes varer begrenset til møbler, hvite- og brunevarer og interiørvarer samt biler og andre motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentra.

Makismalt tillatt bebygd areal BYA = 90 %. Bebyggelsens maksimale gesimshøyde er 9 m. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Det tillatelse oppført tekniske rom med brutto høyde på inntil 3 m inne på takflaten. Slike bygg må ikke utgjøre mer enn 10 % av bebygd flate og må ligge minst 3 meter inntrukket fra hovedvolumets veggliv.

3.2 Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

3.2.1 Trafikkområde – gate med fortau (T-gf)

Området skal opparbeides med fortau i henhold til kommunens gatenorm.

3.2.2 Trafikkområde – gang/sykkelvei (T-g/s)

Området skal opparbeides til gang/sykkelvei i henhold til kommunens gatenorm. Driftsatkomst til idrettsanlegget på gnr/bnr 116/1921 tillates. Gang/sykkelveien skal ha bom som hindrer alminnelig kjøring inn på idrettsanlegget. Gang/sykkelveien skal være fysisk atskilt fra parkeringsarealet i sør og beplantes med trerekke.

3.2.3 Trafikkområde – parkering (T-p)

Området skal opparbeides til parkeringsplass. Parkeringsplassen skal ha en avkjørsel dimensjonert for stor lastebil. Returpunkt på parkeringsplassen er tillatt og skal plasseres i nordvestre hjørne og slik at frisikt ikke hindres. Friskt for avkjørselen skal være i henhold til kommunens gatenorm. Parkeringsplassen må anordnes slik at stor lastebil kan snu, samt at kjøring inn på arealet til gang/sykkelveien samt til idrettsanlegget ikke kan skje.

3.3 Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

3.3.1 Parkbelte i industristrøk

Området skal opparbeides til parkbelte.

3.3.2 Frisiktsone ved vei

Ved avkjørselen og for gang/sykkelveien skal det være frisikt i henhold til kommunens gatenorm. I frisiktsoner tillates ikke sikthindrede elementer høyere enn 0,5 m over kjørebanen. Det tillates trær med stammediameter mindre enn 30 cm og stammehøyde (oppstammet) mer enn 2,5 m.

REGULERINGS-BESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser
for reguleringsplanen
Buskerudveien 70 og Ing. Rybergsgt. 10

(Eiendommene 116/1808 og 116/12929)

Dato for reguleringsplan: 18.02.94, endret 17.10.97, rev. 04.12.97
Dato for reguleringsbestemmelser: 18.02.94, rev. 16.09.94, 17.10.97, 04.12.97 og 03.08.98

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på planen er vist med reguleringsgrenser.

Områdert reguleres for følgende formål:

Byggeområder:	Bolig
	Bolig/ Kontor
Spesialområde:	BevaringsområÂde

Byggeområder:

1. Bolig, B

1.1 Område merket med B benyttes til boligformål med tilhørende anlegg.

1.2 Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA = 25%.

1.3 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer inkl. loft.

1.4 Adkomster til nye boliger forutsettes å skje via eksisterende adkomster.

2. Bolig /Kontor, B/K

2.1 Område merket med B/F benyttes til blandet formål bolig/ kontor med tilhørende anlegg.

2.2 Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA = 25%.

2.3 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og loft.

2.4 Adkomst til området skal skje fra ingeniør Rybergs gate.

3. Spesialområde SB

3.1 Gårdsanlegget med sveitservillaen skal bevares. Likeledes skal sidebygningen bevares i sin helhet.

3.2 Forslag til ombygging, tilbygg etc. skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før godkjenning i kommunen.

3.3 Tilbygg og bygningsmessige endringer skal tilpasses husenes opprinnelig stil.

4. Fellesbestemmelser

4.1 Bygningers gesimshøyde skal ikke overstige 6 m.
Bygninger mønehøyde skal ikke overstige 10 m.
Takvinkler tilpasses eksisterende bebyggelse, dvs. mellom 30-38 grader.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak av 24.11.98, sak 70.

Drammen den 17.3-99 ..... Lise Christoffersen
ordfører

ROSENKRANTZGATA KOMMUNEDELPLAN MED KONS.UTRED.

Statens vegvesen

Buskerud fylkeskommune



Bente Espeseth

Planprogram

Prosjekt: Fv. 283 Rosenkrantzgata - Kommunedelplan med KU Rosenkrantzgata

Parsell:

Kommune: Drammen

Planprogram etter offentlig ettersyn

Region sør
Drammen kontorsted
Dato: 13.10.2016

FORORD

Statens vegvesen Region sør har fått i oppdrag av Buskerud fylkeskommune å lage en kommunedelplan med konsekvensutredning for fv. 283 Rosenkrantzgate på strekningen Per Sivles gt. – Nedre Eiker grense.

Fv. 283 Rosenkrantzgata er den største innfartsåren til Drammen sentrum fra vest. Den trafikkeres daglig av ca. 30 000 kjøretøy og av disse er 420 busser i rute.

Antallet reiser vil øke med befolkningsveksten, som ifølge prognosene skal vokse med ca. 40 % i perioden 2014-2050. Buskerudbysamarbeidet har satt som mål for en Buskerudbypakke 2 at det skal være nullvekst i persontransport med bil, og at transportveksten skal tas med kollektiv, sykkel og gåing. Ved innføring av bompenger er det en forutsetning at det skal være et godt kollektivtilbud på plass og at dette skal bedres ytterligere for å ta sin del av den økte transportetterspørselen framover.

Hensikten med planarbeidet er å planlegge hvordan fv. 283 Rosenkrantzgata, som er den viktigste kollektivgata i Buskerudbyen, skal utformes for å gi nok kapasitet for buss, slik at det blir attraktivt å bruke buss i fremtiden. I tillegg skal gata også i framtiden betjene alle andre trafikantgrupper på en trafikksikker, trygg og effektiv måte. Bussen skal imidlertid få førsteprioritet når det gjelder framkommelighet.

Ny plan følger i hovedtrekk dagens trasé mellom Per Sivles gate og Nedre Eiker grense.

Tiltakene er utredningspliktige i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Vi skal derfor fastsettes et planprogram som redegjør for hvilke problemstillinger planarbeidet er ment å omfatte, og hvordan planprosessen skal gjennomføres. Planprogrammet viser hvilke alternativer som blir vurdert og hvilke utredninger som anses nødvendig for å gi et godt politisk beslutningsgrunnlag. Planprogrammet beskriver også opplegg for medvirkning og informasjon, særlig med hensyn til grupper og interesser som vi antar vil bli særlig berørt.

Statens vegvesen leder planarbeidet på oppdrag fra Buskerud fylkeskommune som vegeier, og i nært samarbeid med Drammen kommune. Drammen kommune er ansvarlig planmyndighet og skal fastsette planprogrammet.

Varsel om planoppstart for Fv. 283 Rosenkrantzgate ble annonsert 3. mars 2016. Drammen kommune vedtok 14.06.2016 å legge ut forslag til planprogram for fv. 283 Rosenkrantzgata til høring og offentlig ettersyn, med høringsfrist fredag 19. august 2016. Vi arrangerte et åpent møte og en åpen kontordag i løpet av høringsperioden.

Drammen kommune mottok totalt 50 merknader på høringen. Gjennomgang av merknadene medførte noen forslag til endringer som er innarbeidet i planprogrammet som nå fremmes. Dette omfatter endring av målsetting vedrørende miljøvennlig avrenning, omtale av universell utforming og barn og unges interesser ved valg av løsninger og klimahensyn ved dimensjonering av overvann og infrastruktur. I tillegg har kapittelet om prissatte konsekvenser fått mindre justeringer. Kapittelet om ikke prissatte konsekvenser som landskap/bybilde /arkitektur, naturmangfold, nærmiljø og friluftsliv er også noe endret etter innspill fra Fylkesmannen.

FORORD 2
1. INNLEDNING 4
1.1 Formål med planprogrammet 4
1.2 Bakgrunn – dagens veg 5
1.3 Målsettinger for prosjektet 9
2. RAMMEBETINGELSER 10
2.1 Nullvisjonen 10
2.2 Statlige føringer 10
2.3 Buskerudbypakke 2 10
2.4 Overordnede planer 11
2.5 Tidligere planlegging 12
2.6 Forhold til andre planer 12
2.7 Pågående planprosesser 13
3. GRUNNLAG FOR VALG AV LØSNINGER 13
3.1 Åpningsår, dimensjoneringsår og analyseperiode 13
3.2 Referansealternativet (alternativ 0) 14
3.3 Vegstandard og utforming 14
3.4 Universell utforming, barn og unges interesser 15
3.5 Teknisk infrastruktur 16
3.6 Grunnforhold 16
4. ALTERNATIVER FRA MULIGHETSSTUDIE 2014 – SILING I PLANPROGRAMMET 16
4.1 Generelt 17
5. SILING AV ALTERNATIVER 18
5.1 Alternativer som utredes videre 18
5.2 Alternativer som ikke skal utredes videre 23
5.3 Overvann og teknisk infrastruktur 26
6. ANTATTE KONSEKVENSER OG KONSEKVENSER SOM SKAL UTREDES 27
6.1 Prissatte konsekvenser 27
6.2 Ikke-prissatte konsekvenser 29
6.3 Lokal og regional utvikling 33
6.4 Andre forhold som skal vurderes 34
6.5 Sammenstilling, måloppnåelse og anbefaling 34
6.6 Oppfølgende undersøkelser 34
7. VIDERE PLANPROSESS 36
7.1 Planprogram 36
7.2 Kommunedelplan med konsekvensutredning 36
7.3 Videre arbeid 37
7.4 Informasjon og medvirkning 38
8. VEDLEGG 39

1. INNLEDNING

1.1 Formål med planprogrammet

Formålet med planarbeidet er å imøtekomme mål og tiltak gitt i Buskerudbysamarbeidet (BBY), ved en omfattende oppgradering av gatas funksjon og tekniske infrastruktur. Dette samarbeidet gir retningslinjer om null-vekst i biltrafikken, noe som medfører at andelen kollektivreisende, gående og syklende må øke. Fv.283 Rosenkrantzgata er det største prosjektet i BBY og vil bidra sterkt til å gjøre kollektivtilbudet inn og ut av Drammen mot vest mer effektivt, sikkert og attraktivt.

Hensikten med planprogrammet er å definere rammebetingelsene for kommunedelplanen med konsekvensutredning, og hvilke alternativer som skal utredes.

Dette planprogrammet gjelder planfasen «Kommunedelplan med konsekvensutredning». Plikten til konsekvensutredning følger av Forskrift om konsekvensutredninger (1.1.2015). Kommunedelplan for fv. 283 – Rosenkrantzgata utløser plikt til konsekvensutredning etter forskriftenes § 2c og 2e. Med utbygging i § 2c forstås følgende arealformål (jfr. PBL § 11-7, pkt. 2): *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Med alle underformål.* § 2e viser til vedlegg 1 pkt. 17, hvor vi skal utrede konsekvensene av vegprosjekter med investeringskostnader på mer enn 500 millioner kroner.

Kommunedelplanen omhandler ny gateutforming for Rosenkrantzgate mellom «Per Sivles gate» og Nedre Eiker grense. Fremkommelighet for kollektivtrafikk, gående og syklende skal bedres. Trafikksikkerheten i gata skal bedres og gatas teknisk standard skal heves. Overvann skal fortrinnsvis håndteres lokalt, og ikke ledes til kommunens ledningsnett.

I tillegg til å avklare alternativ for Rosenkrantzgata, skal kommunedelplanen også fastlegge tilknytningspunkter/kryss langs gata.

Formålet med konsekvensutredningen er å belyse de mest vesentlige konsekvensene de ulike alternativene vil medføre for økonomi, miljø og samfunn. Konsekvensutredningen legges til grunn for vedtaket av kommunedelplanen

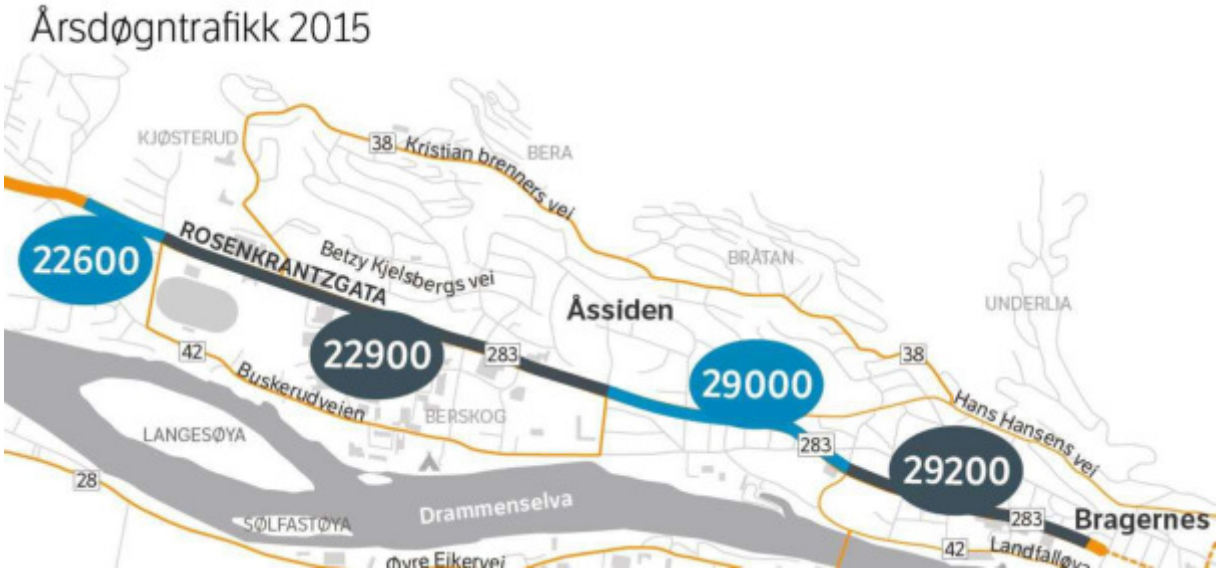


Figur 1. Oversikt over planområde.

1.2 Bakgrunn – dagens veg

Rosenkrantzgata var riksveg til og med 2009. Som en del av forvaltningsreformen ble en rekke riksveger, deriblant Rosenkrantzgata, fylkesveg fra og med 2010.

Gateløpet er en viktig innfartsåre til Drammen fra vest. I 2015 var årsdøgntrafikken på strekningen 22 900 – 29 200 kjøretøy. Trafikkmengden i Rosenkrantzgate har økt. Til tross for bygging av ny E134 er vi i dag tilbake på en trafikkmengde som tilsvarer situasjonen før denne ble bygget.



Figur 2. Årsdøgntrafikk 2015

I BBY er det et mål å ta veksten i persontransporten ved kollektivtrafikk, gåing og sykkel. Dette er et nasjonalt mål for alle de store byområdene i Norge for å følge opp Stortingets klimaforlik. Buskerudbysamarbeidet har forutsatt at det skal være et godt kollektivsystem på plass før trafikantbetaling innføres. Rosenkrantzgata er en viktig kollektivtrasé for de store boligområdene på Åssiden, men også for kommunene vest for Drammen. Kollektivtransporten står i dag i samme kø som biltrafikken, og det er derfor viktig å sikre god fremkommelighet som gir folk forutsigbar reisetid når de reiser med buss.

I dag kjører følgende lokalbussruter i Rosenkrantzgata:
Linje 3 Kastanjesletta – Fjell
Line 5 Vinnes – Drammen sentrum – Tors vei
Linje 51 Drammen – Solbergelva – Mjøndalen
Linje 55 Drammen - Hovjordet
Linje 100 Drammen – Vikersund
I tillegg kjører det enkelte regionale og nasjonale ruter i gata.

Linje 3 betjener Rosenkrantzgata fra Drammen sentrum frem til Vårveien der den svinger av inn til nordre del av Åssiden.
Linje 5 betjener Rosenkrantzgata fra Drammen sentrum frem til Ing. Rydbergs gate (østre kryss) der den svinger av inn til søndre del av Åssiden.
Øvrige linjer betjener Rosenkrantzgata Drammen sentrum til nedre Eiker grense og videre vestover.

Gående og syklende:
Fra Per Sivles gate til Vårveien er det i dag tosidig fortau med varierende bredde. Fra Vårveien til Nedre Eiker grense er det stedvis anlagt fortau. For et gjennomgående tilbud for gående må de imidlertid bevege seg inn på parallelt vegnett. For syklende er det i svært liten grad tilrettelagt anlegg direkte tilknyttet Rosenkrantzgata. For så vel gående som syklende oppleves gata som en barriere. Det er til dels langt mellom tilrettelagte krysningspunkt. Dette gjelder spesielt vest for Vårveien. Kryssingspunktene er en kombinasjon av planskilte kryssinger og kryssinger i plan. Alle kryssinger i plan er i dag signalregulert.



Figur 3a Tilbud for gående og syklende i Rosenkrantzgata i dagens situasjon (Se vedlegg 2)



Figur 3b Kollektivruter i Rosenkrantzgata i dagens situasjon (Se vedlegg 2)

Rosenkrantzgata er i dag i dårlig stand, grunnet et langvarig forfall som dels skyldes en for svak vegoppbygging, slitasje fra tungtrafikk og et dårlig vann- og avløpsnett. Drammen kommune og Glitrevannverket har store utfordringer knyttet til vann- og avløpsnettet i gata. Store deler er i dårlig forfatning, og vannlekkasjer med påfølgende reparasjoner gir problemer både for trafikkavvikling og tilstand på vegdekket. I dagens situasjon ledes overvann til Drammen kommunes avløpsnett, noe som ikke er ønskelig.



Figur 4: Inndeling etter Rosenkrantzgatas karakter, i strekningene 1-3

1 - Fra Per Sivles gate - Ørengata
Gata har 4-felt med to kjørefelt i hver retning. Varierende bredde på midtrabatt. Fortau på begge sider. Bebyggelse er blandet og består av blokker, næring og boliger. Fartsgrensen er 60 km/t, og strekningen har en ÅDT på 29200 (2015). Bredde: ca. 22- 27 m



2 - Fra Ørengata - Vårveien
Gata har 4-felt med to kjørefelt i hver retning. Varierende bredde på midtrabatt. Fortau på begge sider. Bebyggelse står tett på gate og består av bolig og næring. Fartsgrensen er 60 km/t, og strekningen har en ÅDT på 29000 (2015). Bredde: ca. 21,5 – 24 m



3 - Fra Vårveien- Nedre Eiker grense
Denne strekningen skiller seg ut. Bebyggelsen står lenger fra gata, og Rosenkrantzgate ligner mer på en veg enn en gate. Bebyggelsen består stort sett av næring eller andre offentlige bygg som skoler, kirke etc. Gata har 4-felt med to kjørefelt i hver retning. Varierende bredde på midtrabatt. Stedvis fortau på strekningen. Fartsgrensen er 60 km/t, med unntak av strekningen mellom Ing. Rybergs gt. i vest og i øst der fartsgrensen er 70 km/t. Strekningen har en ÅDT på 22900 (2015). Bredde: ca. 23-26 m



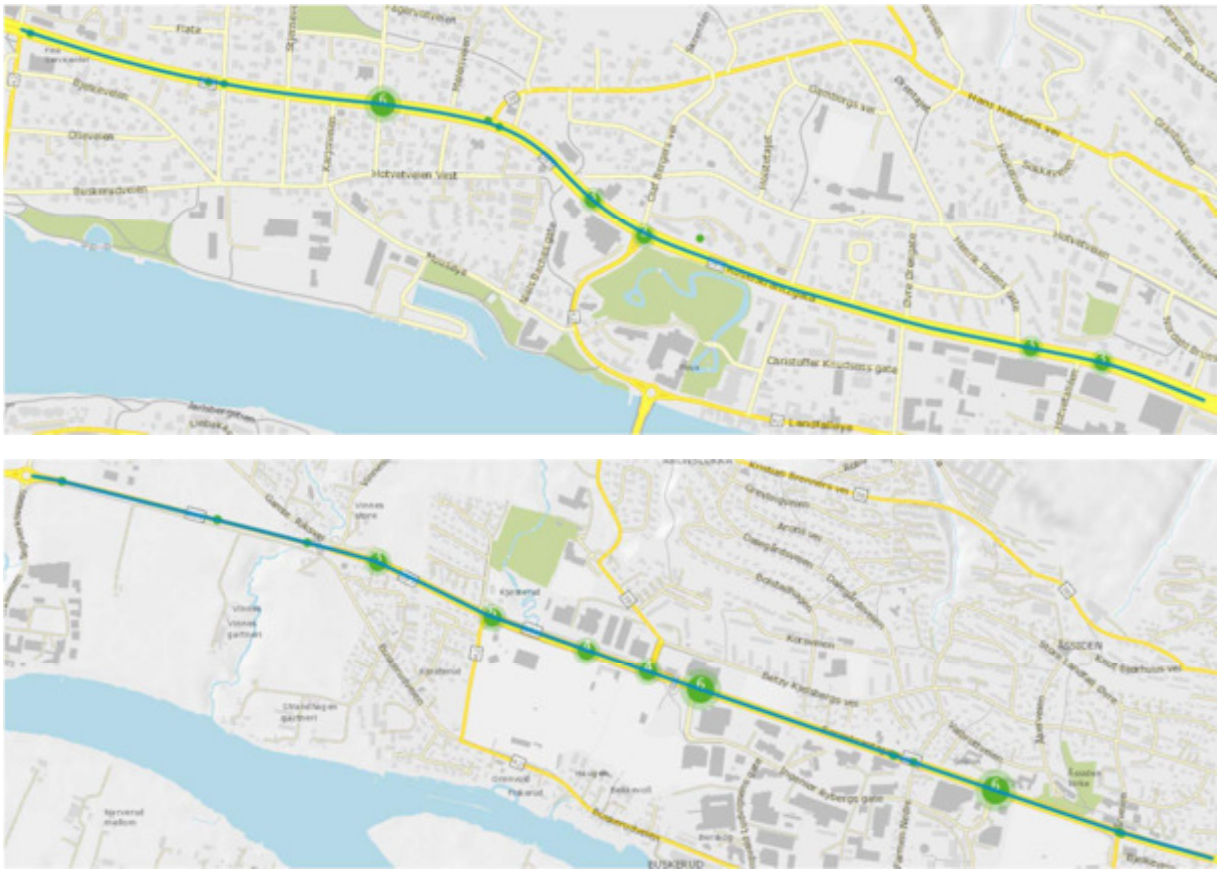
Rosenkrantzgata har en regional funksjon som alternativ omkjøringsveg for E134 mellom Nedre Eiker og E18.

Trafikkulykker

Det er i tidsperioden 2006 – 2015 registrert 53 ulykker med personskade. Fordelingen mellom de tre delstrekningene som nevnt over er følgende:

Delstrekning	Per Sivles gt. - Ørengata	Ørengata - Vårveien	Vårvn. - N. Eiker grense
Antall ulykker	6	18	29

Registreringene viser at de fleste ulykkene inntreffer i tilknytning til kryssene langs gata og de ulike svingebevegelsene i disse. Spesielt gjelder dette kryssene Åslyveien, samt begge kryssene med Ing. Rydbergs gate. I tillegg er det registrert en del påkjørsler bakfra.



Figur 5: Grafisk fremstilling av trafikkulykker 2006 - 2015

1.3 Målsettinger for prosjektet

For å sikre hensikten med planarbeidet har vi definert følgende prioritering av trafikantgrupper.

1. Kollektivtrafikk
2. Gående
3. Bil
4. Sykkel

Hovedmål	Effektmål
Sikre en best mulig løsning som gir en **effektiv** og **sikker** kollektivtransport til og fra Drammen sentrum gjennom Rosenkrantzgata, samt sikre at øvrige trafikantgrupper får et **attraktivt** og sikkert tilbud langs og på tvers av strekningen, jfr. mål i Areal- og transportplan for Buskerudbyen.	• Uhindret fremkommelighet for kollektivtrafikk • Sikre at det er mulig å etablere fremtidig superbuss/ bybane i normalprofilet • Sammenhengende og separate traseer for alle trafikantgrupper i Rosenkrantzgata eller i parallelt vegnett for sykkel. • Gode koblinger til annet sekundærvegnett og viktige målpunkt • Optimalt fungerende/tilrettelagte kryss • Optimale dimensjonerte løsninger ift. hastighet (sikt, lesbarhet) • Reiseopplevelser som gir positive sanseinntrykk • Utforming som gir god opplevd trygghet
Sikre riktige **rammebetingelser** for etablering av teknisk infrastruktur og overvannshåndtering som gir **varige, miljøvennlige** og **robuste** løsninger.	• Minimere risiko for at anlegg for teknisk infrastruktur og overvannshåndtering forringer gata. • Redusere skadepotensialet i bydelen ved ekstremvær. • Sikrer miljøvennlig avrenning fra Rosenkrantzgata ut i Drammenselva.

Om det oppstår målkonflikter eller behov for en prioritering mellom målene i planprosessen, skal vi prioritere etter følgende kriterier:

1- Trafikksikkerhet
2- Fremkommelighet
3- Kostnad
4- Kvalitet
5- Framdrift

2. RAMMEBETINGELSER

2.1 Nullvisjonen

Statens vegvesen har som overordnet nasjonalt mål å tilby et effektivt, tilgjengelig, sikkert og miljøvennlig transportsystem, som dekker de behov samfunnet har for transport og som fremmer en regional utvikling.

«Nullvisjonen er visjonen om et transportsystem som ikke fører til død eller livsvarig skade.

Nullvisjonen er forankret i Nasjonal Transportplan og innebærer en ambisjon om en markant og varig reduksjon i antallet drepte og livsvarig skadde i trafikken. Nullvisjonen fastslår at trafikksikkerhet er en kvalitet som kjennetegner et godt planlagt, godt bygd og velfungerende transportsystem.»



2.2 Statlige føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

De nasjonale forventninger etter Plan- og bygningslovens § 6-1 ble for første gang fastsatt av Regjeringen 24.6.2011. Forventningene skal følges opp i planleggingen etter Plan- og bygningsloven, og legges til grunn for Statens deltakelse i planleggingen og omfatter følgende tema:

- Klima og energi
- By- og tettstedsutvikling
- Samferdsel og infrastruktur
- Verdiskapning og næringsutvikling
- Natur, kulturmiljø og landskap
- Helse, livskvalitet og oppvekstmiljø

Rikspolitiske retningslinjer og føringer i lovverk som legges til grunn

Innenfor veg- og transportplanlegging er det fastsatt retningslinjer og føringer i lovverk som skal legges til grunn for planlegging etter plan- og bygningsloven. Kommunedelplanen skal utformes i tråd med følgende rikspolitiske retningslinjer og lovverk:

- Statlige planretningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging (2014)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen T-1513 (2012).
- Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand.
- Naturmangfoldloven (Lov-2009-06-19-100, om forvaltning av naturens mangfold).
- NTP målsetning «*Regjeringen har som mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange*».

2.3 Buskerudbypakke 2

Buskerudbypakke 2

De utfordringene som Buskerudbyen står ovenfor som en av de ni største byområdene i Norge, kan ikke løses kommunevis. Det er derfor etablert et langsiktig, forpliktende og politisk styrt samarbeid om areal- og transport og miljø for området fra Lier til Kongsberg.

Samferdselsdepartementet ga i 2010 Statens vegvesen i oppdrag å utarbeide en konseptvalgutredning (KVU) for Buskerudbypakke 2. KVU Buskerudbypakke 2 skal legge grunnlaget for en tiltakspakke som samlet svarer på de areal- og transportutfordringer Buskerudbyen står ovenfor.

KS1-behandling av Buskerudbypakke 2 er ferdig. Politisk behandling pågår. Partene i Buskerudbypakke 2 har kommet langt med å utarbeide et forslag til bypakke. Etter planen skal det gjøres lokalpolitisk vedtak høsten 2016.

2.4 Overordnede planer

Areal- og transportplan for Buskerudbyen 2013-2023

Buskerudbyens visjon mot 2023 er: *«Buskerudbyen skal utvikles til en bære- og konkurransekraftig byregion av betydelig nasjonal interesse».* Planen skal bidra til å realisere nasjonalt mål om at trafikkveksten i persontrafikken i byområdene må tas med kollektivtrafikk, sykkel og gange.

Målsettingen fram mot 2023 er:

- Andel syklende skal dobles.
- Andel kollektivreisende (buss og tog) skal dobles.
- Andel gående skal øke.
- Andelen reiser med privatbil (bilfører + bilpassasjer) skal reduseres med minst 10 prosentpoeng.

Regional planstrategi for Buskerud 2013-2016 og Fylkesvegstrategi 2014-2023

Visjonen for Buskeruds planstrategi 2013-2016 er: *«Et bærekraftig og innovativt Buskerud som fremmer næringsutvikling og bolyst».*

I planstrategien uttrykkes det et ønske om å utvikle Buskerud til et fylke med et effektivt og miljøvennlig transportsystem og som er kjennetegnet av mindre forurensning og færre trafikkulykker.

Den overordnede målsettingen for fylkesveger i Buskerud fylkeskommunes strategi for 2014-2023 er: *«Fylkesvegnettet skal bidra til et effektivt, sikkert og miljøvennlig samferdselstilbud».* Den overordnede målsettingen følges opp med hovedmål for fremkommelighet, trafikksikkerhet og miljø.

Kommuneplanens arealdel 2014 – 2036, planbeskrivelse, (vedtatt 5.10.2015)

Sammendrag: *3. Tilrettelegging for et bymiljøvennlig transportmønster og en mindre bilavhengig hverdag*

Planen legger til rette for fortetting med boliger og arbeidsplasser i bybåndet. Det gir mulighet for miljøvennlig vekst, der det økte transportbehovet kan håndteres ved økt bruk av kollektivtransport, gange og sykkel. Dette er i tråd med intensjonene i Buskerudbyens strategiske areal- og transportplanarbeid. Planen legger opp til å utnytte de muligheter for byutvikling som ligger i Buskerudbypakke 2. Dette åpner for et miljøvennlig bylandskap med mindre bilavhengighet, med en fortettet bebyggelse, tilrettelagte uterom og en infrastruktur som innbyr til å bruke nærmiljøet og bevege seg uten bil. Planen omfatter sykkelstrategi og hovedplan sykkel. Disse peker ut traséer for framtidens hovedsykkelsystem og gir planbestemmelser om hvordan dette skal tas hensyn til ved tiltak og planarbeid.

For å legge til rette for en miljøvennlig byutvikling legger planen opp til fortetting rundt knutepunkter og langs kollektivtraseer. Dette kan være utfordrende i forhold til støyforskriften siden disse sentrale

områdene langs kollektivtraséer og knutepunkt ofte er belastet med trafikkstøy. Planen fastsetter en avvikssone for støykrav som omfatter en større del av fortettingsområdene langs bybåndet. Avvikssonen for støy er utvidet fra forrige kommuneplan.

2.5 Tidligere planlegging

Sambruksfelt Rosenkrantzgata

I 2008 ferdigstilte vi en utredning som så på løsninger og konsekvenser av å bygge sambruksfelt (2+) i Rosenkrantzgata *«Sambruksfelt Rosenkrantzgata»*. Hovedmålsetningen med tiltaket var:

- Færre biler i Drammen sentrum.
- Motvirke dagens trend med økt trafikk.
- Forbedre fremkommeligheten for buss.

Rapporten anbefaler ikke å legge til rette for et sambruksfelt ut fra Drammen. Årsaken er at strekningen nærmest Drammen ikke egner seg som sambruksfelt. Strekningen lengst vest er egnet, men behov for sambruksfelt er begrenset. Det vil heller ikke dempe trafikk inn til sentrum.

På vei inn mot Drammen konkluderte rapporten med at vi *kan* opprette sambruksfelt for strekningen Traverveien til Hotvetalleen. Dette betinger imidlertid at Nedre Ørengate, Store Landfall Nedre, Stjerneveien Nedre, Karjolveien og 3 private avkjørsler stenges.

Mulighetsstudie

I 2014 utarbeidet Buskerud fylkeskommune, en mulighetsstudie om Rosenkrantzgata *«Rosenkrantzgata Fv283,* Mulighetsstudie – *utredning om fremtidig trafikkløsning og utforming»*. Formålet med utredningen var å belyse mulighetene for ny utforming av gatearealet, med bakgrunn i at dagens veg har stort behov for oppgradering, og at det er behov for en effektiv kollektivtrasé på den aktuelle strekningen.

Mulighetsstudien består av flere underliggende fagrapporter fra hhv. Statens vegvesen og Drammen kommune.

Mulighetsstudiet anbefaler at vi arbeider videre med konseptet «sidestilte kollektivfelt». Mulighetsstudiet forutsetter at vi utarbeider et forprosjekt der følgende momenter detaljeres ytterligere:

- bearbeiding / optimalisering av gateutforming
- konkretisering av arealbehov
- trinnvis utbygging
- samordning mot øvrig teknisk infrastruktur
- kostnader, fremdrift
- krysssløsninger

Det anbefalte forprosjektet erstattes nå av «Fv.283 Rosenkrantzgata Kommunedelplan med konsekvensutredning».

2.6 Forhold til andre planer

Konsekvensutredningen som vi skal gjennomføre, skal kort oppsummere forholdet til de overordnede planene og statlige føringene angitt ovenfor. Vi skal også redegjøre for forholdet til andre planer, som kommunedelplaner, reguleringsplaner og verneplaner som finnes i området.

Redegjørelsen skal ta for seg hvorvidt tiltaket er i samsvar med eller i strid med gjeldende planer, mål og retningslinjer.

Konsekvensutredningen skal også klargjøre hvilke tillatelser fra offentlige myndigheter som eventuelt er nødvendige for å gjennomføre tiltaket, og hvilke lover som har betydning for tiltaket.

Rosenkrantzgata har mange tilstøtende reguleringsplaner. De planer som regulerer selve vegarealet er følgende:

- Reguleringsplan for Del 1, Brakerøya sentrumsring, Parsell Bragernes, planID 51/8_1 og vedtaksdato 18.02.1997
- Regulering av Rosenkrantzgata mellom Per Sivles gate og Skogveien, planID 11/3 og vedtaksdato 18.04.1951
- Reguleringsplan for krysset Rosenkrantzgata/ Olaf Bergers vei, planID 41/5 og vedtaksdato 31.01.1983
- Regulering av krysset Rosenkrantzgt. – Olav bergers vei 8-11-71 Rettet 24-1-72, planID 28/5 og vedtaksdato 27.07.1973
- Reguleringsplan for gang-/ sykkelveg Arboallen – Elling Holst gate, planID 49/3 og vedtaksdato 25.10.1994
- Reguleringsplan for vegkrysset Vårveien – Rosenkrantzgata, planID 28/10 og vedtaksdato 18.09.1973
- Regulering av Rosenkrantzgata til Motorveg B-veg, planID 30/2 og vedtaksdato 11.02.1974
- Reguleringsplan for ny veg mellom In. Rybergsgt. Og Rosenkrantzgata, planID 44B/18 og vedtaksdato 24.11.1987
- SO 19, Vinneskrysset, planID 19770004 og vedtaksdato 21.1.1977
- I tillegg er det en strekning mellom Vårveien og Landfalløya som ikke er regulert.

2.7 Pågående planprosesser

Prosjektet vil forholde seg til andre pågående planarbeider i området.

- Travbanen og Berskaug, Områderegulering med konsekvensutredning (privat)
- Kjøsterud gård (privat)
- Regional sykkelplan (Buskerudbysamarbeidet)
- Kommunedelplan Ekspress-sykkelveg Mjøndalen – Drammen (Statens vegvesen)

3. GRUNNLAG FOR VALG AV LØSNINGER

3.1 Åpningsår, dimensjoneringsår og analyseperiode

Med utgangspunkt i administrativt forslag for Buskerudbypakke 2 pr. mars 2016, foreslår Statens vegvesen å sette **2027 som et antatt åpningsår**, som grunnlag for analyser og beregninger i dette planarbeidet. Endelig åpningsår kan påvirkes vesentlig gjennom politiske vedtak. Med åpningsåret 2027 blir **sammenligningsåret 2028** i analyser og beregninger (første hele år den nye gata er i bruk).

Dimensjoneringsåret er det året som legges til grunn for dimensjoneringen av gata. Normalt settes dette til 20 år etter antatt åpningsår. **Dimensjoneringsåret blir dermed 2048**. Det betyr at det er beregnet trafikk i 2048 som skal legges til grunn for dimensjoneringen av ny gate.

Analyseperioden i en konsekvensutredning er de første 40 årene etter åpningsåret. **Analyseperioden i konsekvensutredningen blir dermed 2028-2067**.

3.2 Referansealternativet (alternativ 0)

Referansesituasjonen beskriver forholdene i sammenligningsåret 2028 dersom gata ikke bygges om og oppgraderes. I referansesituasjonen inngår derfor trafikkveksten fram til sammenligningsåret og andre vedtatte utbygginger som forventes fullført før sammenligningsåret. Dette kan for eksempel være utbygging av andre veger, boligbygging og næringsutbygging. Trafikkøkning som følge av utbygging ivaretas gjennom de generelle prognosene for trafikkvekst som inngår i trafikkmodellen.

Referansealternativet (alternativ 0) gir sammenligningsgrunnlaget for å vurdere konsekvenser for alternativene som utredes. Det betyr at alternativ 0 har konsekvensen 0. Konsekvensene illustrerer dermed forskjellen mellom hvert enkelt alternativ og alternativ 0.

3.3 Vegstandard og utforming

Gata skal ha fire felt, hvor to er forbeholdt kollektivtrafikk.

Dimensjoneringsklasse for Rosenkrantzgata er anbefalt som gate, jfr. HB N100 Veg og gateutforming, B.4.5 tabell B6. jmf. Tabell B.6 er høyeste fartsgrense 50km/t.

Det var innledningsvis i planarbeidet vurdert at aktuelle dimensjoneringklasser i N100 Veg- og gateutforming var vegklasse H6 eller Gate B.4.5, og at det kunne være aktuelt å dele gata i parseller som dimensjoneres etter forskjellig dimensjoneringsklasser. Det videre planarbeidet jobber ut ifra vegklasse «Gate». Med sikte på best mulig tilrettelegging for kollektivtrafikk vil H6 igjen kunne bli aktuelt dersom trafikkanalyser tilsier dette.

For å nå prosjektets mål vil det være nødvendig å vise hvilke kryss og avkjørsler som må stenges eller legges om. Omfang vil bli avklart i planarbeidet.

Om dimensjoneringsklasse gater står følgende beskrevet i Håndbok N100 Veg- og gateutforming:

> ***«Gater***
> *Krav og anbefalinger gitt i del B Gater, vil gjelde både for bygging av nye gater og for omregulering/ ombygging av gatenett.*
> *Hvordan de enkelte trafikantgruppene prioriteres på den enkelte lenke i transportnettet vil sammen med gatas funksjon i byen være bestemmende for detaljutformingen av gaterommets transportareal.*
> *Gatetverrsnittet kan deles i tre hovedgrupper:*
> *• fortau nærmest fasaden avgrenset med kantstein*
> *• kjørebane for avvikling av kjørende trafikk*
> *• areal for av- og påstigning, av- og pålessing og parkering*
>
> ***B.1 Generelle utformingskrav***
> ***Geometriske krav***
> *• Kjørebane i gater skal ikke ha stigning større enn 8 %*
> *• Fri sikt langs gater skal være minst 45 m*
> *• I kryss og avkjørsler skal følgende verdier for stoppsikt benyttes ved definering av sikttrekanter:*
> *20 m ved fartsgrense 30 km/t*
> *30 m ved fartsgrense 40 km/t*
> *45 m ved fartsgrense 50 km/t*
> *• Resulterende fall skal være maksimalt 9,5 % og minimum 2 %*
> *• Maksimal overhøyde skal være 5 %*

Det skal sikres vannavrenning mot sluk. Dette kan gjøres ved å legge inn et lengdefall på minimum
2 %.

Kryssløsninger
T- og X- kryss i plan er hovedregelen for alle trafikantgrupper, se kapittel E.1.1 Rundkjøringer kan også benyttes i gatenettet, se håndbok V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss.

Avkjørsler
Avkjørsler utformes i henhold til kapittel E.1.4.

Løsninger for gående og syklende
Løsninger for gående og syklende vil i byer og tettsteder være fortau, sykkelfelt, sykkelgater, gågater eller gater blandet med øvrig trafikk. Disse løsningene er nærmere beskrevet i kapittel B.2, B.4.4, B.6.1, B.6.2 og E.2.

Kollektivanlegg
Løsninger for kollektivtrafikken er omtalt i kapittel B.4.5 og E.3.

Belysning
Gater bør ha belysning, se kapittel E.5.

Dimensjonerende kjøretøy og kjøremåte
Viktige ruter for godstransport, for eksempel gjennomfartsnett og tilknytning til havner og terminaler, dimensjoneres for vogntog og kjøremåte B kan aksepteres (jf. kapittel F.2). Busslinjer dimensjoneres for buss og kjøremåte B kan aksepteres. Gatenettet ellers bør utformes slik at lastebil kommer fram med minst kjøremåte C.

Fri høyde
Tillatt fri høyde over kjørebane skal være minst 4,5 m, tilsvarende krav på fortau og gang- /og sykkelanlegg er 2,25 m. For toleranser vises til del F Dimensjoneringsgrunnlag.»

Om dimensjoneringsklasse H6 står følgende beskrevet i Håndbok N100 Veg- og gateutforming:

«Dimensjoneringsklasse H6 skal benyttes for nasjonale hovedveger og øvrige hovedveger hvor arealdisponering og aktivitet inntil vegen gjør at fartsgrensen settes til 60 km/t. Det kan være innfartsveg til by eller tettsted, som danner en overgangsstrekning mellom spredt bebyggelse og et område med gatestruktur.

Dimensjoneringsklassen kan utformes med lukket drenering og kantstein i stedet for grøfteprofil. Bruk av kantstein gir ikke redusert krav til skulderbredde.»

3.4 Universell utforming, barn og unges interesser

Universell utforming er en viktig del av offentlig planlegging og skal gi alle like muligheter til å delta i samfunnet. Universell utforming skal ligge til grunn på alle steder der mennesker ferdes innen planområdet.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, vedtatt 1. september 1989 og Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, legges til grunn. Arealer og anlegg som skal benyttes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen

helsefare. Spesielt hensynet til trafikksikker skolevei og ferdselsareal vurderes. Oppholdsareal som tilrettelegges for barn og unge må videre sikres egnede støyverdier og solforhold.

3.5 Teknisk infrastruktur

Med teknisk infrastruktur mener vi vann- og avløpsnett, overvannsledninger, høy- og lavspent strømnett, kabel og IKT, og anlegg for belysning og styring av vegutstyr (eks. signalanlegg). Anleggene har forskjellige eier; Drammen kommune, Glitrevannverket, EB-nett, diverse kabeletater og Statens vegvesen.

Teknisk infrastruktur skal legges i arealer utenfor kjørebanen.

Overvann skal ikke ledes til Drammen kommunes avløpsnett men skal håndteres lokalt før det ledes til Drammenselva. Kommunedelplanen vil også vise arealbehov for å sikre eventuelt magasin og rensing for overvann.

Det skal sikres flomveier gjennom Rosenkrantzgata til Drammenselva.

3.6 Grunnforhold

Grunnforhold skal beskrives på bakgrunn av foreliggende grunnundersøkelser.

4. ALTERNATIVER FRA MULIGHETSSTUDIE 2014 – SILING I PLANPROGRAMMET

Buskerud fylkeskommune utarbeidet i 2014 en mulighetsstudie om Rosenkrantzgata *«Rosenkrantzgata Fv283,* Mulighetsstudie – *utredning om fremtidig trafikkløsning og utforming»*. Planarbeidet var en utredning før planprosess i hht. Plan og bygningsloven, og første del av en rekke planleggingsprosesser frem mot en fremtidig løsning for Rosenkrantzgata.

Mulighetsstudien hadde fokus på fleksibilitet i løsningene. Dette skyldtes bl.a. at det i 2014 var større usikkerhet om finansiering av prosjektet, og om når gata kunne få innført kollektivprioritering. Prosjektet er nå definert som et kollektivprosjekt i Buskerudbypakke 2. Kollektivprioritering er derfor en forutsetning.

Statens vegvesen laget en delutredning til Mulighetsstudien, med bidrag fra en arbeidsgruppe bestående av representanter fra Drammen kommune og Buskerud fylkeskommune. Denne var et faglig bidrag til Buskerud fylkeskommunes mulighetsstudie.

Delrapporten fra Statens vegvesen fra 2014 kan leses her:
http://www.vegvesen.no/_attachment/1275039/binary/1098804?fast_title=Fv.+283+Rosenkrantzgata+-+Overordnet+utredning+for+fremtidig+gatebruk.pdf

Delutredningen omfattet strekningen Rosenkrantzgata fra Hamborgstrøm til Nedre Eiker grense, med hovedfokus på strekningen mellom Hamborgstrøm og Vårveien. Formålet med utredningen var å belyse mulighetene for ny utforming av gatearealet med bakgrunn i at dagens gate har stort behov for oppgradering, og at det er behov for en effektiv kollektivtrasé på den aktuelle strekningen. I tillegg tok den for seg behovet for omfattende oppgradering av teknisk infrastruktur.

En ombygging av Rosenkrantzgata vil, uavhengig av hvilket konsept som realiseres, ha høy kostnad. Først og fremst fordi en stor vegbredde gir en høy kostnad. Dette knytter seg både til økt

byggekostnad ved økt vegareal, men også kostnad til erverv av eiendom for å kunne realisere et utvidet tverrsnitt i forhold til dagens situasjon.

Bygg- og anleggsprosjekter i tettbygd strøk har generelt en høyere kostnad enn i spredtbygd område. Dette skyldes flere kostnadsdrivende faktorer; mange behov som skal ivaretas, høyrere pris per kvadratmeter ved erverv, kostnader til trafikkavvikling for alle trafikantgrupper, stor tetthet av infrastruktur i grunnen - som vann og avløpsnett, kabelanlegg fra kabeletater, høyere krav til materialvalg og større tidspress.

En sentral føring for utredningsarbeidet er at kollektivtrafikken skal prioriteres, på bakgrunn av blant annet målsettinger i Nasjonal transportplan, Fylkesvegstrategien for Buskerud fylkeskommune og Buskerudbyen.

Mulighetsstudien ble i 2014 politisk behandlet av Buskerud fylkeskommune og Drammen kommune.

4.1 Generelt

Effektivisering av planleggingen er et mål i samferdselsprosjekter. Når færrest mulig alternativer legges til grunn for kommunedelplanleggingen, gir det en effektiviseringsgevinst. Denne oppnås gjennom redusert utredningsbehov som igjen medfører reduserte kostnader til planlegging og spart tid i planprosessen.

Silingen av alternativer er gjort i mulighetsstudien fra 2014, på bakgrunn av de kriterier som da ble valgt. Det er også gjort et arbeid med å konkretisere og sile ut alternativer i planprogrammet.

Alternativer som ble vurdert å gi store negative konsekvenser for ett eller flere tema, eller er åpenbart svakere enn omtrent tilsvarende alternativer, er silt ut. Disse er vist under kap. 5.

Mulighet for utbygging i etapper for raskere å ta delstrekninger i bruk, kan gi bedre samfunnsøkonomisk lønnsomhet og vil derfor bli utredet.

Vi skal, så langt det er mulig, unngå å legge beslag på arealer med nasjonale verdier. Dette kan være nasjonale og internasjonale verdier innen kulturmiljø, naturmiljø og naturressurser (drikkevann og jordbruksarealer). Alternativer som ødelegger arealer med slike store verdier, vil også utløse innsigelse fra fagmyndigheter. Dette kan føre til at tiden fram til mulig byggestart forsinkes eller at det ikke blir bevilget midler til byggestart.

Sikkerhet og beredskap gir føringer for hvordan framtidig gate kan utformes. Det skal ikke bygges i rasfarlige områder, eller på arealer med stor fare for skred og flom. Dersom ikke slike hensyn blir ivaretatt, kan det føre til innsigelse.

Kryssutforming og avvikling av trafikk i kryss, ble ikke vurdert i mulighetsstudien. Siden vurderinger av kryss er lagt til planfaser etter mulighetsstudiet, kan forhold vedr. kryss føre til at noen alternativer igjen blir aktuelle, mens andre blir uaktuelle. Vi har derfor tatt inn noen nye alternativer og tatt ut noen vi tidligere anbefalte.

Hovedbegrunnelsen for at alternativer ikke er tatt med i videre planlegging er at alternativer ikke oppnår de mål som er satt, ikke tilfredsstiller de føringer som er gitt eller ikke gir klare fordeler sammenlignet med de alternativer som blir med i videre planlegging.

Eventuell siling av alternative veglinjer etter at planprogrammet er vedtatt

Hvis det under arbeidet med alternativene dukker opp faktorer som tilsier at et alternativ er vanskelig eller umulig å realisere, vil Statens vegvesen i samråd med Buskerud fylkeskommune og Drammen kommune, sile bort alternativet før vi utreder konsekvensene av dem. Vi gjør dette for å

unngå unødig ressursbruk ved å utrede konsekvenser for alternativer som er urealistiske. Vi vil dokumentere en eventuell siling før konsekvensutredning i en silingsrapport. Denne legger vi ved som vedlegg til kommunedelplanen.

5. SILING AV ALTERNATIVER

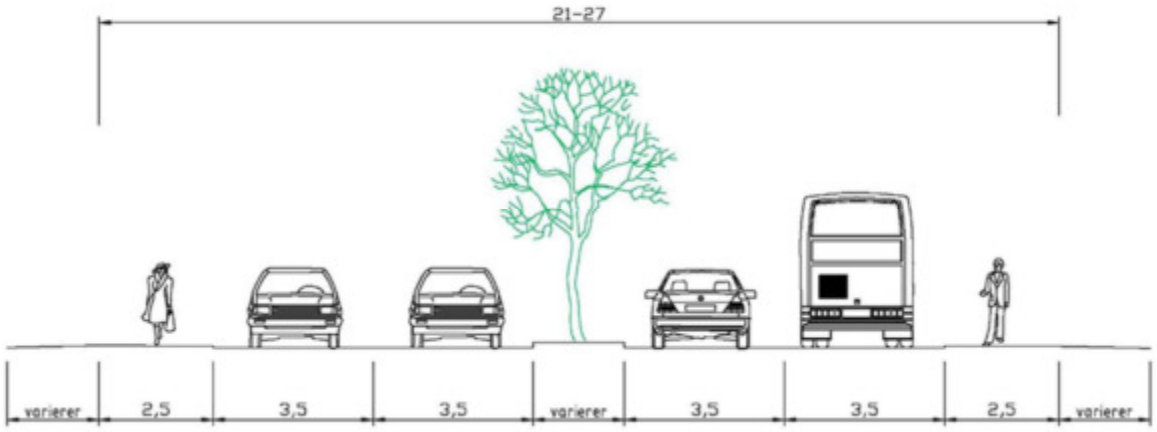
På bakgrunn av den politiske behandlingen av mulighetsstudien, fagvurderinger og vurderinger av måloppnåelse, anbefaler Statens vegvesen at tre hovedalternativer utredes videre.

Alle alternativer tar utgangpunkt i dagens veglinje for Rosenkrantzgata, og alternativene er basert på en anslått bredde. På bakgrunn av konsekvensutredningen som blir gjennomført som en del av kommunedelplanen, kan alternativene bli justert innenfor planområdet for å gi bedre måloppnåelse, bedre drift og vedlikehold eller tilpasse seg lokale forhold og bebyggelse.

Samtlige konsepter kan teoretisk etableres med fire eller seks kjørefelt, men en utvidelse fra fire til seks felt anses ikke som aktuelt. En slik utvidelse vil etablere separat anlegg for kollektivtrafikken, men vil samtidig øke gatas totale kapasitet for biltrafikk. Dette bygger ikke opp rundt målsettinger i Nasjonal transportplan, Fylkesvegstrategien for Buskerud fylkeskommune og Buskerudbyen.

5.1 Alternativer som utredes videre

Alternativ 0 – Dagens situasjon (Alternativ 1 i mulighetsstudien)



Oppsummering:
Gata endres ikke. Kapasiteten for biltrafikk hverken reduseres eller økes, og ved dagens trafikkvekst vil til slutt gata ha store fremkommelighetsproblemer for både buss og bil. Kollektivtrafikken prioriteres ikke/ i liten grad, og det kan vanskelig etableres bane/ superbuss i tilknytning til gata. Løsningen for gående og syklende blir ikke bedret, og det gjøres ikke store endringer med tanke på trafikksikkerhet. Arealbehovet endres ikke.

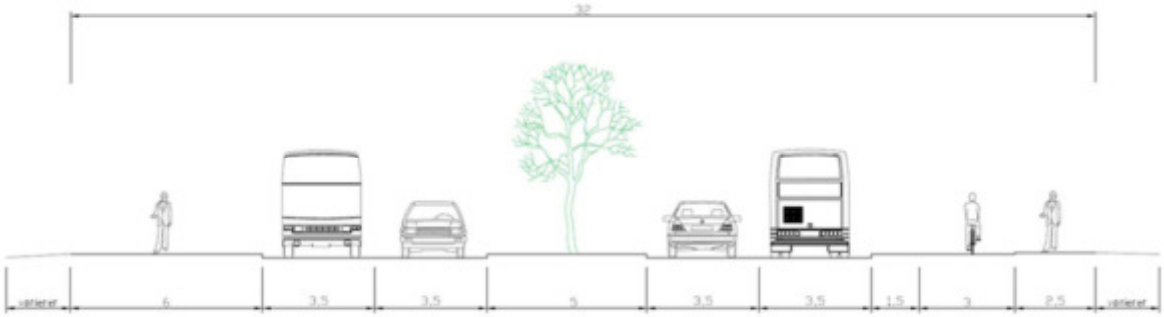
Vi kan gjøre mindre tiltak som kan ha positive effekter, f.eks. sette ned hastigheten til 50 km/t med den økningen i trafikksikkerhet det utgjør, vi kan avvikle holdeplasser for å oppnå et mer effektivt holdeplassmønster mv.
Tverrsnittet slik det ligger sikrer ikke plass til teknisk infrastruktur utenfor kjørebanen.

Konklusjon:
Ved å gå for konseptet «Dagens situasjon» bedrer vi situasjonen i liten grad. Vi hverken reduserer kapasiteten for biltrafikken, øker ikke fremkommeligheten for kollektivtrafikken og bedrer ikke situasjonen for gående og syklende. Med andre ord når vi ikke målsettingen i Nasjonal

transportplan (NTP) og Buskerudbyen, men vi forverrer heller ikke situasjonen.
Hvis andre tiltak i Buskerudbyen medfører redusert biltrafikk, vil bussen få bedre framkommelighet i Rosenkrantz gate også med dagens utforming.

Alternativet må utredet som sammenligningsgrunnlag.
Dagens situasjon vil være gjeldende til et evt. nytt konsept er på plass, og dagens situasjon er sammenligningsgrunnlaget

Alternativ 1A – Sidestilt kollektivfelt (Alternativ 2 i mulighetsstudien)



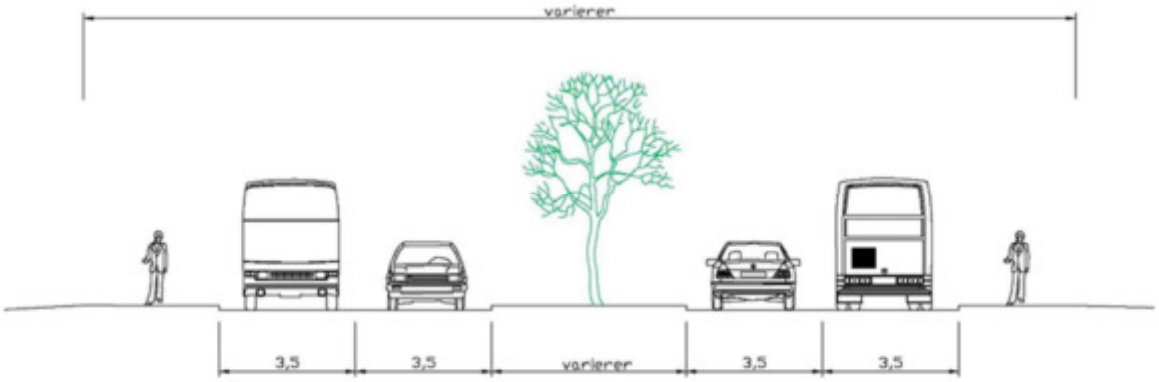
Oppsummering:
Gata må bygges om og utvides i sin helhet. Dette konseptet muliggjør sambruksfelt. Situasjonen for gående vil bli bedre, og situasjonen for syklende kan bli bedre, avhengig av hva vi velger.
Dette er en god løsning trafikksikkerhetsmessig, og også med tanke på drift og vedlikehold.
Sikrer plass til teknisk infrastruktur utenfor kjørebanen.

Konklusjon:
Generelt god løsning. Dette er en kjent løsning og bør derfor utredes videre som et alternativ for fremtidig løsning i Rosenkrantzgata.

Alternativet var den anbefalte løsningen i Buskerud fylkeskommunes Mulighetsstudie fra 2014.

Alternativet anbefales utredet videre.

Alternativ 1B – Sidestilt kollektivfelt (Alternativ 2 i mulighetsstudien)

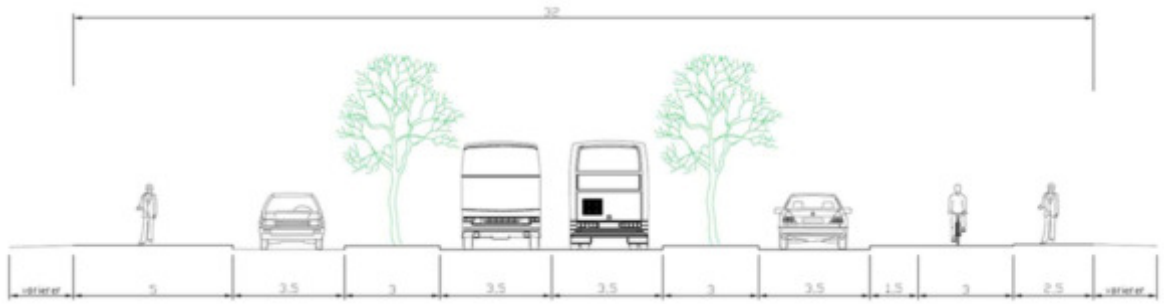


Oppsummering:
Planarbeidet skal vurdere hvor mye det er mulig å redusere normalprofilets bredde i forhold til alt. 1A sidestilt kollektivfelt. Dette konseptet muliggjør sambruksfelt.
Vi tilrettelegger ikke for sykkel i normalprofilet. Vi vil belyse mulighet for sykkel i parallelt vegnett.
Plass til teknisk infrastruktur avklares i planprosessen.

Konklusjon:
Generelt god løsning. Dette er en kjent løsning og bør derfor utredes videre som et alternativ for fremtidig løsning i Rosenkrantzgata.

Alternativet anbefales utredet videre.

Alternativ 2A – Midtstilt kollektivfelt (Alternativ 4 i mulighetsstudien)



Oppsummering:
Gata må bygges om og utvides i sin helhet. Det er snakk om omfattende tiltak, men med dette konseptet kan vi sikre en høyeffektiv kollektivtrasé, etablere bygate, og opprettholde eller redusere kapasiteten for biltrafikken. Situasjonen for gående vil bedres og situasjonen for syklende kan bedres, avhengig av hva vi velger. Sikrer plass til teknisk infrastruktur utenfor kjørebanen.

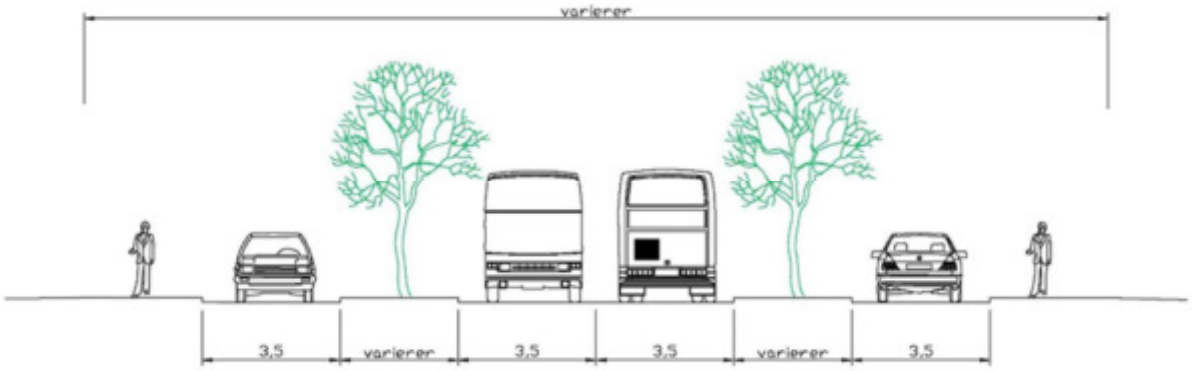
Dette er en ryddig løsning trafikksikkerhetsmessig, men har noen mindre utfordringer med tanke på drift og vedlikehold. Langsgående kulvert har blitt foreslått som fundament for skinnegående transport. Tanken er at en kulvert vil kunne romme infrastrukturen i gata. Omfang og kostnad er ukjent, men forventet høy.

Konklusjon:
Generelt god løsning, og vi kan i konsekvensutredningen innhente erfaringer fra bl.a. Stavanger. Der har de allerede påbegynt utbygging av kollektivtraseen i fv.44 mellom Stavanger og Sandnes med dette normalprofilet. Første delstrekning er i drift. Dette er da en kjent løsning og bør derfor utredes videre som et alternativ for fremtidig løsning i Rosenkrantzgata.

Alternativet ble silt ut i arbeidet med Mulighetsstudien fra 2014, men vi anbefaler å utrede i kommunedelplanen.

Alternativet anbefales utredet videre.

Alternativ 2B – Midtstilt kollektivfelt (Alternativ 4 i mulighetsstudien)



Oppsummering:
Planarbeidet skal vurdere hvor mye det er mulig å redusere normalprofilets bredde i forhold til alt. 2A midtstilt kollektivfelt.
Vi tilrettelegger ikke for sykkel i normalprofilet. Vi belyser mulighet for sykkel i parallelt vegnett.
Plass til teknisk infrastruktur avklares i planprosessen.

Konklusjon:
Generelt god løsning, og vi kan i konsekvensutredningen innhente erfaringer fra bl.a. Stavanger. Der har de allerede påbegynt utbygging av kollektivtraseen i fv.44 mellom Stavanger og Sandnes med dette normalprofilet. Første delstrekning er i drift. Dette er da en kjent løsning og bør derfor utredes videre som et alternativ for fremtidig løsning i Rosenkrantzgata.

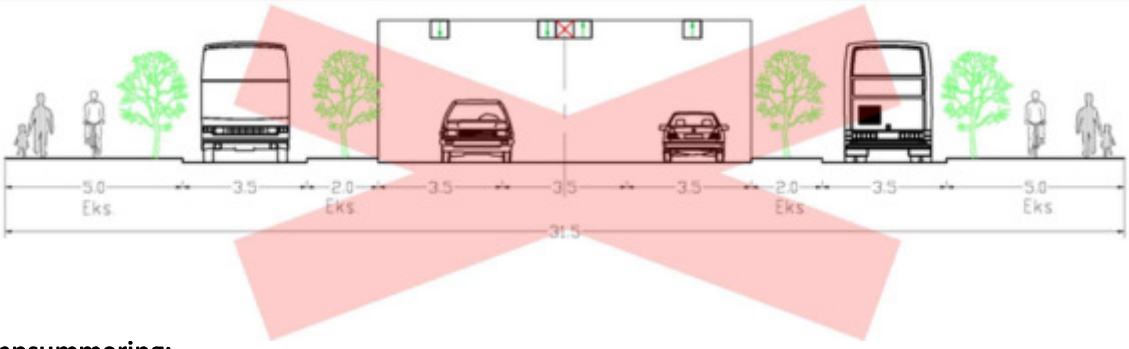
Alternativet ble silt ut i arbeidet med Mulighetsstudien fra 2014, men vi anbefaler å utrede det i kommunedelplanen.

Alternativet anbefales utredet videre.

5.2 Alternativer som ikke skal utredes videre

I mulighetsstudien, politisk behandlet i 2014, ble det konkludert med at følgende alternativer ikke skal utredes videre:

Alternativ 3 – Sidestilt Kollektivfelt/ sambruksfelt, tre felt for bil midtstilt, der det midterste skifter kjøreretning med trafikkstrømmen. Rush inn mot by/ ut av by.

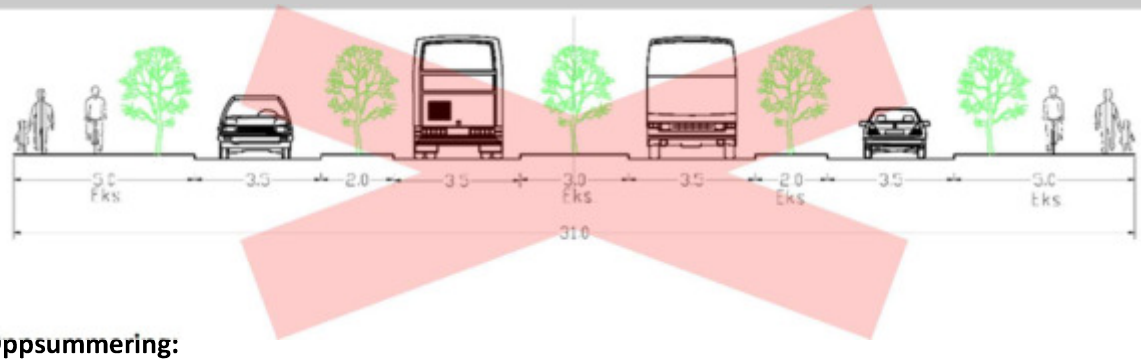


Oppsummering:
Denne løsningen kan ikke ses på som en «Bygate». Det er en løsning som ikke er trafikksikker og heller ikke god med tanke på drift og vedlikehold.

Konklusjon:
Løsningen oppfyller ikke målsettingene for gatas fremtidige funksjon, og bør derfor ikke utredes videre som et alternativ for fremtidig løsning i Rosenkrantzgata.

Løsningen er ikke i tråd med Drammen kommunes vedtak i 2014.

Alternativ 5 – Midtstilt kollektivfelt med snudd kjøreretning for buss, og midtstilt ventеareal.

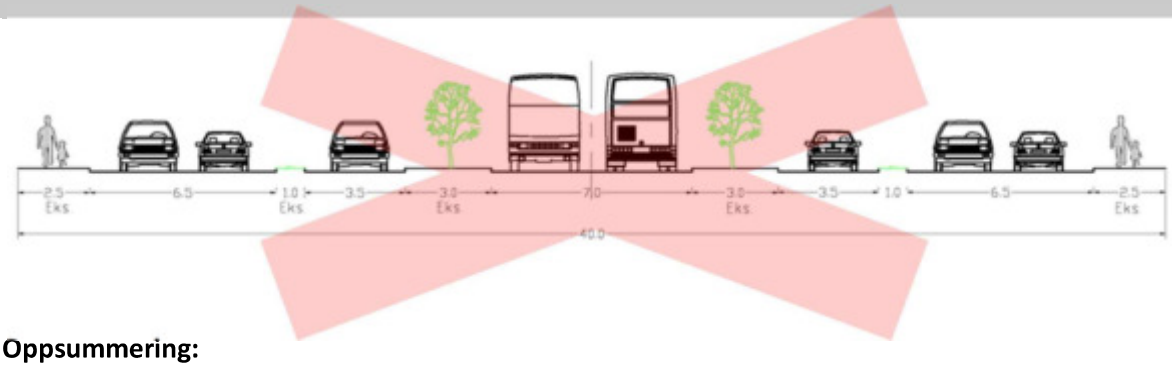


Oppsummering:
Prinsippet krever «spesialløsning» i starten og enden av traseen for å få en trafikksikker overgang fra venstrekjøring til høyrekjøring for bussen. Dette kan omfatte lysregulert kryssing eller planskilt kryssing. Denne «spesialløsningen» vil kreve plass og har usikkerheter vedrørende kapasitet og driftssikkerhet.
Det er ikke en løsning som er trafikksikker og heller ikke god med tanke på drift og vedlikehold.

Konklusjon:
Løsningen oppfyller ikke målsettingene for gatas fremtidige funksjon, og bør derfor ikke utredes videre som et alternativ for fremtidig løsning i Rosenkrantzgata.

Løsningen er ikke i tråd med Drammen kommunes vedtak i 2014.

Alternativ 6 – «Tre gater i én»: Midtstilt kollektivfelt, ekspressvei ett felt for bil, 2x samlegate med toveis trafikk.



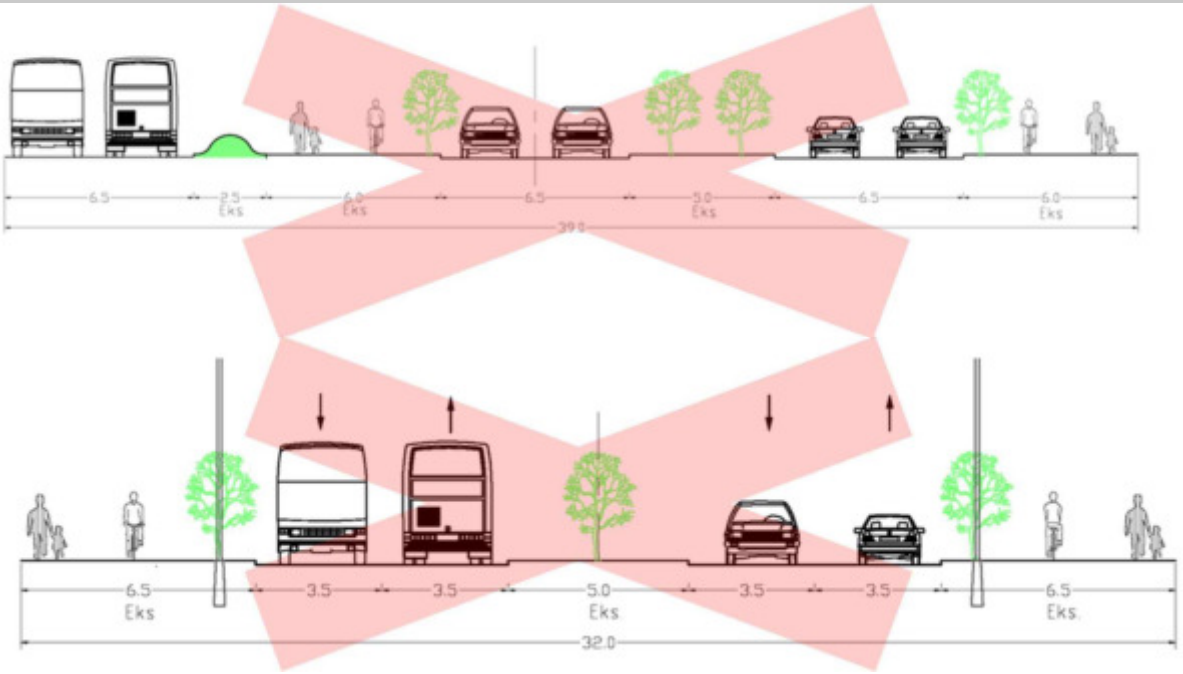
Oppsummering:
Denne løsningen kan ikke ses på som en «Bygate». Konseptet er det mest arealkrevende, og krysssløsningene vil ikke kunne la seg løse i tettbygd strøk.
Det er ikke en løsning som er trafikksikker og heller ikke god med tanke på drift og vedlikehold.

Konklusjon:
Løsningen oppfyller ikke målsettingene for gatas fremtidige funksjon, og bør derfor ikke utredes videre som et alternativ for fremtidig løsning i Rosenkrantzgata.

Løsningen er ikke i tråd med Drammen kommunes vedtak i 2014.

I forbindelse med planprogrammet anbefales det at følgende alternativ ikke utredes videre:

Alternativ 7 – Fristilt kollektivtrasé



Oppsummering:
Dersom bane/ parallell kollektivtrasé og gate skal krysse i plan, vil kryssene være kapasitetsregulerende for kollektivtrafikken. Kryssene i en slik løsning vil være utfordrende, og i Rosenkrantzgata er det tett mellom kryssene. Dette er en utfordring både for trafikksikkerheten, kapasitetsmessig og er i tillegg arealkrevende.

En mulig videreutvikling av «Alternativ 1A – Sidestilt Kollektivfelt / sambruksfelt» ble i mulighetsstudien lansert som et alternativ for Rosenkrantzgata med referanse til Bergen. Der har de på deler av traséen valgt en løsning hvor bybanen er lagt i en eksisterende 4-felts gate, ved å bygge om den ene siden av gata til bybane og beholdt den andre siden av gata til vanlig toveis trafikk - med ett kjørefelt i hver retning. Midtrabatten er brukt til henholdsvis rabatt, perrong og svingefelt i kryssene.
I arbeidet med planprogrammet har vi sett på arealbehovet i kryssområdene for å få til nødvendig trafikkavvikling. Etter en trafikkteknisk vurdering ser vi at kryssene blir svært arealkrevende. For gående blir kryssing av gata lang, og gata må krysses i tre faser. Mer arealkrevende løsninger for begge alternativ fører til større inngrep på nærliggende eiendommer, med potensielt mer omfattende erverv av bolig og næringsbygg.

Konklusjon:
Alternativet ble i mulighetsstudien anbefalt utredet videre som en mulig videreutvikling av alternativ 1, 2 eller 4.

Etter vurderingene av konsekvenser rundt kryss anbefaler Statens vegvesen at vi ser bort fra dette som et alternativ i det videre arbeidet. Se vedlegg 1.

5.3 Overvann og teknisk infrastruktur

Buskerud fylkeskommune og Drammen kommune har gitt føringer om at plassering av teknisk infrastruktur i utgangspunktet skal etableres utenfor kjørebanearealene. Det vil si at vann og avløp og annen teknisk infrastruktur (ref. kap.3.4) skal etableres i arealer for gange, sykkel eller vegens sidearealer. Dette er potensielt arealkrevende, men likt for alle alternativer for gata. Unntaket er alternativ 0 hvor gatas bredde ikke, eller i liten grad, utvides. I dette tilfellet vil det derfor ikke være mulig å etablere teknisk infrastruktur utenfor kjørebanearealene.

Valget om de tekniske anleggene etableres i grøft eller evt. i kanaler/ kulverter vil ha innvirkning på arealbehov, kostnad, drift og vedlikehold av anlegg. Dette må vurderes.

I mulighetsstudien for Rosenkrantzgata i 2014 ble det laget flere delrapporter som omhandler teknisk infrastruktur:

- Fv.283 Rosenkrantzgata – Utredning omkring fremtidig trafikkløsning og utforming (0-alternativet) (SVV)
- Skisseprosjekt Tiltak VA-ledninger (Drammen kommune)
- Fv. 283 Rosenkrantzgata Elektro (BFK)
- Fv. 283 Rosenkrantzgata Lokal overvannshåndtering (SVV)
- Rosenkrantzgata Overvannshåndtering (BFK)
- Fv. 283 Rosenkrantzgata Samordning av gateprofiler og tekniske anlegg. (BFK)

Veileder for overvannshåndtering i Drammen, vedtatt 29.5.2015 til kommuneplanen for Drammen 2014 – 2036, danner grunnlaget for det videre planarbeidet og konsekvensutredningen. Risiko for overvann og sårbarhet, vurderes og vektlegges.

I en Kommunedelplan med konsekvensutredning er det viktig å sikre nok areal for de aktuelle løsningene. Det er derfor ikke hensiktsmessig å gå for langt i detaljeringen av anleggene.

Vi vil beskrive og utrede konsekvensene av hvordan vi vil legge til rette for teknisk infrastruktur i gata, håndtering av lokalt overvann og miljøvennlig avrenning, bl.a. ved å separere overvann fra eksisterende ledningsnett til eget overvannsystem til Drammenselva.

6. ANTATTE KONSEKVENSER OG KONSEKVENSER SOM SKAL UTREDES

Ved utredning av prissatte og ikke prissatte konsekvenser skal metoden i Statens vegvesens Håndbok V712 Konsekvensanalyser (2014) benyttes.

6.1 Prissatte konsekvenser

Beregning av prissatte konsekvenser skal utføres med programmet EFFEKT. Dette er Statens vegvesen sitt hovedverktøy for å utføre nytte-kostnadsanalyser i forbindelse med veg- og transportprosjekter. I EFFEKT blir de prissatte konsekvensene av et veg- og trafikktiltak beregnet og sammenstilt. Analyseperioden for de samfunnsøkonomiske virkningene av de prissatte konsekvensene er 40 år regnet fra åpningsåret.

Som et grunnlag for EFFEKT- beregningene skal det utarbeides en transportmodell som viser forventede trafikkmengder og fordeling av trafikk ved de ulike alternativene. Trafikkmodellering vil gjøres på tre nivåer:

- For Rosenkrantzgata (VISSIM)
- For Åssiden (AIMSUN)
- For Drammen by (RTM – Regional transportmodell)

Analysen omfatter følgende tema:

- Trafikant- og transportbrukernytte
- Operatørnytte
- Budsjettvirkninger for det offentlige
- Ulykker
- Støy og luftforurensing
- Restverdien av tiltaket
- Skattekostnader

Trafikant- og transportbrukernytte

Følgende kostnads- og nyttekomponenter skal beregnes under dette temaet:

- Distanseavhengige kjøretøykostnader
- Andre utgifter for trafikantene
- Tidsavhengige kostnader
- Helsevirkninger for gående og syklende
- Utrygghet for gående og syklende

Dette skal vurderes for reisemåtene bilfører, kollektivreisende, syklende og gående, samtidig som disse skal vurderes opp mot reisehensiktene tjenestereiser, reiser til og fra arbeid, samt fritidsreiser.

Operatørnytte

Med operatørselskaper forstås i denne sammenheng selskaper som står for offentlig transportvirksomhet eller selskaper som bidrar ved forvaltningen av infrastruktur for transport. De aktuelle operatørselskaper er inndelt i følgende grupper som kollektivselskaper, parkeringsselskaper, bompengeselskaper og andre private aktører.

Budsjettvirkning for det offentlige

Budsjettvirkninger for det offentlige er summen av inn- og utbetalinger over offentlige budsjetter og omfatter bl.a. investeringskostnader for nytt tiltak og framtidige drifts- og vedlikeholdskostnader for ny og eksisterende gate. Anleggskostnadene for tiltaket utarbeides ved hjelp av ANSLAG- metoden, som er Statens vegvesens metode for å kostnadsberegne vegtiltak.

Ulykker

Vi skal gi en beskrivelse og analyse av ulykkessituasjonen på strekningen for dagens situasjon, og vi skal beregne forventede ulykker i de aktuelle vegnett for hele analyseperioden. Ulykkene skal kategoriseres etter skadegrad og ulykkestype.

De totale samfunnsøkonomiske kostnadene for en trafikkulykke omfatter både de realøkonomiske kostnadene og det velferdstap trafikkskadde og pårørende opplever ved redusert livskvalitet og tap av helse eller leveår.

Støy og luftforurensning

Konsekvensene av støy og luftforurensing er for en stor del prissatt og inngår som en del av tiltakets nytte-/kostnadsanalyse, men støy og luftforurensning har også virkninger som ikke er prissatt. De ikke-prissatte virkningene kommer fram i vurderingene av nærmiljø og friluftsliv.

Analysen av støy fra vegtrafikken skal gjøres i tråd med T-1442 (2012), Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. Analysen av luftkvalitet skal gjøres i tråd med T-1520 (2012), Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

I forbindelse med de prissatte konsekvensene skal det gis informasjon om:

Støy:

- Støysoner på kart for dagens og framtidig situasjon.
- Antall boenheter og institusjonsplasser i henhold til støysoner benevnt som gul (55-65 dB) og rød (>65 dB) støysone.
- Det beregnes antall personer som er utsatt for støynivåer over 55dB utenfor rom med støyfølsom bruk.
- Mulige støytiltak vurderes derav mulighet for å bringe støy under grenseverdiene.

Luftforurensning og klimagasser:

- Antall personer utsatt for NO2 og PM10 over nasjonale mål.
- Utslipp av NOX og CO2-ekvivalenter oppgitt i tonn.

Skattekostnader

Av Finansdepartementets veileder i samfunnsøkonomiske analyser (Finansdepartementet 2005) framgår det at det for alle inn- og utbetalinger over offentlige kasser skal beregnes en ekstra skattekostnad på 20 øre pr. krone. Dette gjelder også bevilgninger til drift og vedlikehold av veger, samt tilskudd til kollektivtransport.

6.2 Ikke-prissatte konsekvenser

For ikke-prissatte konsekvenser følger utredningen en tre-trinns prosedyre med (i) beskrivelse og vurdering av status og verdi, (ii) en vurdering av hvilken type endringer (positive eller negative) og omfanget av endringene det planlagte tiltaket medfører for det aktuelle temaet og (iii) en vurdering av konsekvenser basert på en sammenkobling av verdi og omfang. Vi skal utarbeide kart der områdenes verdi framgår.

Avbøtende tiltak som ikke inngår i tiltaket kan beskrives, men inngår ikke i den samlede vurderingen. Eventuelle konsekvenser i anleggsperioden skal beskrives i eget kapittel. Det skal gis en kort beskrivelse av oppfølgende undersøkelser og arbeid med temaet på neste plannivå.

Omfanget vurderes i forhold til referansealternativet/alternativ 0. Omfangsvurderingene skal begrunnes. Alle tiltak som inngår i investeringskostnaden skal legges til grunn ved vurdering av omfang. Andre tiltak som fagutreder foreslår kan omtales som avbøtende eller kompenserende tiltak.

Nærmiljø og friluftsliv

Temaet nærmiljø skal belyse tiltakets virkninger for innbyggerne og brukerne av det berørte området. Nærmiljø er et begrep som brukes om helheten i menneskers daglige livsmiljø. Tiltaket vil påvirke nærmiljøet gjennom arealbeslag, endring i barrierevirkning, støy og luftforurensning. Vurderingene skal gi en beskrivelse av hvor store negative eller positive endringer tiltaket antas å medføre for nærmiljøene i området.

Begrepet friluftsliv brukes om opphold og aktivitet i friluft med sikte på miljøforandring og naturopplevelser. Temaet friluftsliv skal belyse tiltakets virkninger for brukerne av området. Konsekvensen av et vegtiltak omfatter endring av arealenes kvalitet for å drive friluftsliv ut fra arealbeslag, endret tilgjengelighet, lokal luftforurensning og støynivå.

Dagens situasjon

Planområdet domineres i stor grad av boligområder av varierende type og kvalitet; alt fra områder med større eneboliger, eldre arbeiderboligområder med mindre eneboliger, flermannsboliger, blokkbebyggelse og terrassehus i skråningene opp mot marka.

Blandet inn i og mellom boligområdene finnes det en rekke barnehager, skoler, lekeplasser og områder avsatt til fritidsaktiviteter for barn, unge og voksne. Området har også de fleste tjenestetilbud som skal til for at innbyggerne kan leve sitt liv i bydelene. Det finnes blant annet flere større matbutikker, fagbutikker som fargehandel og lampeforretning, frisører, mange bilforhandlere, verksteder og fabrikker, og de fleste offentlige tjenester og kontorer innbyggerne i bydelen kan ha behov for i hverdagen.

Tilgangen til friluftsaktiviteter er også relativt god. Det er kort veg opp i Finnemarka med mange godt tilrettelagte tur- og treningsløyper. Drammens elvepark med sitt varierte nett av gang- og sykkelveger og sine godt tilrettelagte fritidsarealer, strekker seg også langs store deler av Drammenselva i nesten hele planområdets lengde.

Antatte konsekvenser

Prosjektet vil i all hovedsak følge dagens veglinje, men de forskjellige snittene som skal vurderes, vil medføre varierende grad av konsekvenser som barrierevirkning og endring av støyforhold langs vegen/gata.

Konsekvenser som skal utredes

Barrierevirkninger og arealforbruk som følge av de ulike alternativene skal vurderes med hensyn til boligområder, skole og fritidsaktiviteter. Det er spesielt viktig å vurdere behov for, og plassering av, krysningspunkter som sikrer gode ferdselslinjer på tvers av Rosenkrantzgate.

Dagens bruk av de berørte områdene skal kartlegges gjennom registreringer av og kontakt med skoler, idrettslag og andre aktuelle. Eksisterende kunnskap skal systematiseres og suppleres med nye opplysninger. Barn og unges bruk av arealene skal synliggjøres.

Støypåvirkningen av nærmiljø og friluftsområder som ikke dekkes av støyberegning, skal inngå i konsekvensvurderingen.

Eventuelle konsekvenser for nærmiljø og friluftsliv i anleggsperioden skal beskrives.

Vi kan ikke beskrive konkrete forhold for den enkelte naboeiendom, som følge av ny gateutforming, før i reguleringsplanfasen.

Landskapsbilde/bybilde/arkitektur

Temaet landskapsbilde/bybilde/arkitektur omhandler de visuelle kvalitetene i omgivelsene og hvordan disse endres som følge av tiltaket. Temaet tar for seg både hvordan tiltaket er tilpasset landskapet/byområdene sett fra omgivelsene og hvordan landskapet/byområdene oppleves - sett fra gata. Utredningen skal beskrive, illustrere og kartfeste hovedtrekkene og verdiene i landskapet/byområdet. Anlegget vil kunne påvirke området gjennom direkte inngrep og nærføring.

Konsekvens skal vurderes ut fra følgende:

- Alternativenes lokalisering og linjeføring i horisontal- og vertikalplanet.
- Alternativenes dimensjon/skala.
- Alternativenes utforming og materialbruk.

Viktige deler av alternativene kan visualiseres ved hjelp av fotoillustrasjoner, 3D-modeller eller lignende, for å synliggjøre konsekvenser av tiltaket.

Den europeiske landskapskonvensjonen av 1. mars 2004 og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vedtatt 12. juni 2015, tas med som en del av grunnlaget for vurderingene.

Dagens situasjon

Planområdet er den sørvendte skråningen av en u-dal. Hele området ligger solfylt til, og mye av opplevelsen av området preges av muligheten for utsikt vi kan oppleve fra de øvre delen av området.

Stort sett hele planområdet er bebygd med en variert sammensatt bygningsmasse.

Nede på elvesletta langs Drammenselva er det opplevelsen av godt etablerte boligområder som setter preg på områdene, og det er heller ikke til å komme utenom at Rosenkrantzgata utgjør et dominerende element i landskapet/bybildet, spesielt i den østlige delen av planområdet.

Vest for Vårveien åpner området seg i langt større grad opp med en variasjon av store gressflater/idrettsplasser og kraftigere bebyggelse i form av lagerhaller, storhandelbygg og verkstedhaller. Her endrer også Rosenkrantzgate karakter fra gatepreg til veg.

Stort sett innordner strukturen i bebyggelse og infrastruktur i planområdet seg øst-vest retningen i landskapet.

Antatte konsekvenser

Prosjektet vil i all hovedsak følge dagens veglinje, men de forskjellige snittene som skal vurderes vil medføre varierende grad av konsekvenser i form av mulighet for å tilpasse tiltaket til omgivelsene. Det vil bli en utfordring å søke en best mulig tilpasning til bebyggelsen langs gata, slik at vi klarer å forminske påvirkningen gata har på de tilgrensende områdene.

Konsekvenser som skal utredes

Følgende skal inngå i vurderingen av tiltakets konsekvenser:

- Om gatas skala står i et harmonisk forhold til skalaen i byområdet den går gjennom.
- Om gata medfører skjemmende sår i landskapet, eller skjemmende støytiltak.
- Om gata bryter med strukturen i landskapet.

Både nær- og fjernvirkning inngår i vurderingene.

Naturmangfold

Temaet naturmangfold omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyr og planters levegrunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmangfold omfatter alle terrestriske (landjorda), limnologiske (ferskvann) og marine forekomster (brakkvann og saltvann) og biologisk mangfold knyttet til disse.

Naturmangfold skal utredes med fokus på viktige enkeltlokaliteter og viktige landskapsøkologiske trekk. Vi skal samle tilstrekkelig dokumentasjon til å oppfylle naturmangfoldlovens dokumentasjonskrav etter §§ 8 -12 som omhandler «kunnskapsgrunnlaget», «føre-var-prinsippet», «økosystemtilnærming og samlet belastning», «kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver» og «miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder». F øringene i Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vedtatt 12. juni 2015, legges til grunn for områdets verdi.

Dagens situasjon

Planområder er bynært og har forholdsvis lite mangfold av naturtyper som antas å være spesielt viktig for biologisk mangfold. Tre områder i planområdet kan potensielt inneholde naturtyper og/eller arter som en viktig for naturmangfold. Dette er Bacheparken, Kjøsterudbekken oppstrøms eksisterende trasé for Rosenkrantzgata og påvirkning på Drammenselva (avrenning fra veg).

Antatte konsekvenser

Vi vil ha behov for en mer detaljert undersøkelse av områdene Bacheparken og Kjøsterudbekken og en beskrivelse av elvekanten til Drammenselva.

Konsekvenser som skal utredes

Naturmangfoldet skal utredes med vekt på enkeltlokaliteter og landskapsøkologiske trekk, og omfang og konsekvenser for disse med hensyn til arealbeslag, oppsplitting og annen påvirkning. Det skal legges særlig vekt på Kjøsterudbekken oppstrøms og nedstrøms, inkludert forekomstene av store,

gamle trær. Anleggsperioden skal omtales. Mulige avbøtende eller kompenserende tiltak, samt eventuelt behov for oppfølgende undersøkelser skal foreslås.

Eventuelle forekomster av prioriterte arter og utvalgte naturtyper i henhold til Naturmangfoldloven må avklares og belyses.

Kulturmiljø

Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til (§ 2 kulturminneloven). Kulturmiljøer er definert som områder hvor kulturminner inngår som en del av en større sammenheng.

Dagens situasjon

Drammen kommune har i 2015, med bistand fra Jo Sellæg - rådgiver i bygningsvern, fått utført en kulturminnevurdering for områdene «Øren- Hamborgstrøm» og «Åssiden». Disse registreringene vil danne grunnlaget for vurdering rundt temaet kulturminner.

Antatte konsekvenser

Veglinjen for Rosenkrantzgata vil i hovedsak følge dagens vegtrasé, men vi har tenkt å utvide gata og justere senterlinjen. Dette kan medføre nærføring til og/eller direkte inngripen i kulturminner og bygninger av stor verdi.

Konsekvenser som skal utredes

Utredningen skal omhandle automatiske fredede kulturminner (kulturminner eldre enn 1537) og nyere tids kulturminner og kulturmiljøer. Beskrivelsen og registreringen skjer gjennom bruk av kartdatabaser (f. eks. Askeladden), andre kulturhistoriske kilder og befaring. Omfang og konsekvenser av tiltaket skal vurderes med hensyn til arealbeslag av verdifulle kulturminner, eller kulturmiljø og nærføring som reduserer verdien av kulturmiljø.

Arkeologiske undersøkelser etter kulturminnelovens § 9, gjennomføres i forbindelse med reguleringsplanlegging for strekningen, og inngår ikke i kommunedelplanfasen (som dette planprogrammet omhandler).

Naturressurser

Naturressurser er ressurser fra jord, skog og andre utmarksressurser: fisk, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Vi skal vurdere omfanget av inngrepet med hensyn til effekten tiltaket vil få for arealbeslag, oppdeling av arealer, forurensning av jord og avlinger og eventuelt endrede vekstvilkår som følge av veganlegget.

Dagens situasjon

Landbruket i Drammen er bynært, og baserer seg i stor grad på kornproduksjon og skogbruk. Det meste av den dyrka jorda befinner seg syd i kommunen, lokalisert til områdene rundt Solum/Knive og Lindum/Vardåsen.

Det er ikke jordbruksområder eller skogsområder innenfor planområdet. Planområdet grenser til skogsområder i nord og Drammenselva i sør, disse områdene kommer ikke til å bli direkte berørt, men blir vurdert i konsekvensutredningen.

Antatte konsekvenser

Uavhengig av hvilket alternativ som velges, vil planen ikke ha negative konsekvenser for landbruket ved arealbeslag av jord- og skogbruksområder.

Konsekvenser som skal utredes

I en ordinær konsekvensutredning skal arealbeslag av produktiv jord beregnes og vurderes for hvert alternativ. Siden ingen av alternativene direkte berører hverken jordbruksområder eller skogsområder, kommer utredningen av Naturressurstemaet til å dreie seg om en generell og overordnet vurdering av planområdet.

Det er behov for å kartlegge om enkelte husstander, i direkte nærhet til Rosenkrantzgata, er koblet til private brønner. Er dette tilfelle skal vi vurdere kapasitet og kvalitet av brønnene før anleggsstart. Dette gjelder også eventuelle energibrønner.

Vi skal foreslå mulige avbøtende eller kompenserende tiltak.

Ikke-prissatte konsekvenser i anleggsfasen

Konsekvensene som følger av anleggsdrift skal vurderes i den videre planprosessen.

Konsekvensutredningen skal, så langt det er mulig på kommunedelplannivå, redegjøre for konsekvenser knyttet til anleggsperioden for følgende forhold:

- Utslipp til vassdrag og grunn.
- Trafikksikkerhet og trafikkavvikling for alle trafikantgrupper.
- Helse, miljø og sikkerhet i anleggsfasen.
- Støy/støv med hensyn til nærmiljø og friluftsliv.
- Anleggstrafikk med hensyn til skoleveger, lokaltrafikk og bomiljø.
- Deponi- og riggområder.
- Nærføring til verdifulle natur- og kulturmiljøforekomster.

6.3 Lokal og regional utvikling

I konsekvensutredningen skal vi drøfte hvordan de ulike alternativer legger til rette for ønsket arealutvikling i Drammen kommune. Vi skal beskrive hvordan tilgjengelighetsforbedringer og/eller endrede forutsetninger for å utnytte arealer, kan gi nye muligheter for befolkning og næringsliv.

Målet er å synliggjøre hvilke nye muligheter som oppstår og om noen svekkes, og hva som kan bli sannsynlig utvikling som følge av tiltakene.

Rosenkrantzgata ligger i sentrumsnært tettbygd område, som har potensiale for utvikling. Området består av boligbebyggelse, handel, og næring. Det pågår allerede transformasjon av områder på Åssiden (Travbanen). Det er derfor viktig å få belyst konsekvenser av ny Rosenkrantzgate med hensyn til dette. Vi skal kartlegge og redegjøre for eksisterende planer, framtidige utbyggingsplaner og muligheter rundt framtidige utviklingsområder.

I konsekvensutredningen vil følgende temaer bli belyst:

- Muligheter for arealutvikling i området langs gata.
- Hvordan tiltaket samsvarer med mål i kommunale og regionale planer.

Utredningen av dette temaet må skje i nært samarbeid med Drammen kommune og Buskerud fylkeskommune.

6.4 Andre forhold som skal vurderes

Trafikkbelastning og trafikksikkerhet
Det er en klar målsetting at eksisterende veg skal få vesentlig reduksjon i trafikkmengde og at reiser skal overføres til kollektiv, sykkel og gange. Gata skal videre opparbeides slik at den oppfyller moderne krav til trafikksikkerhet. Dette vil føre til økt trafikksikkerhet for alle brukergrupper. Vi antar at miljøbelastningen med vegtrafikkstøy og luftforurensning blir vesentlig redusert for de som bor langs Rosenkrantzgata

Vi skal gjennomføre trafikkanalyser som viser trafikkbelastningen. Kryssplassering og utforming skal studeres spesielt.

Kollektivtransport
Vi skal beskrive dagens kollektivtilbud. Mulig plassering av holdeplasser skal beskrives. Forhold som bedrer fremkommeligheten for buss og/eller endrer konkurranseforholdet mellom buss og bil, klargjøres i konsekvensutredningen. Kollektivtrafikken er høyest prioritert av trafikantgruppene, og vil sette premisser for anbefaling av gatas utforming.

Gang- og sykkeltrafikk
Et godt tilbud for gående og syklende langs Rosenkrantzgata er viktig. Gang- og sykkeltrafikkens forhold ved de ulike alternativ skal omtales og sammenlignes med dagens situasjon. Sammenhengende sykkelvegnett, og mulighetene for å kunne sykle til sentrum, kollektivknutepunkt, skole og nærmiljøfunksjoner vil bli vurdert.

ROS-analyse
En risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) er en systematisk metode for beskrivelse og/eller beregning av risiko. En overordnet risikovurdering består av en risikoanalyse og en risikoevaluering. Risikovurderingen skal identifisere de største bidragsyterne til risiko og gi grunnlag for forbedringer av planen eller stille krav til avbøtende tiltak i senere planfaser.

6.5 Sammenstilling, måloppnåelse og anbefaling

De prissatte og ikke-prissatte konsekvensene skal sammenstilles i henhold til metodikken i Håndbok V712 *Konsekvensanalyser* (2014).

Prosjektets mål vil i stor grad fanges opp av den samfunnsøkonomiske analysen, men denne analysen vil ikke nødvendigvis fange opp alle målene. Det kan også være vanskelig å lese måloppnåelsen ut av den samfunnsøkonomiske analysen. Vi skal derfor drøfte de ulike alternativenes grad av måloppnåelse, jfr. kapittel 1.3. Vi oppsummerer drøftingen av måloppnåelsen gjennom en rangering av de ulike alternativene, ut fra en samlet vurdering av hvor godt de oppfyller målene.

Statens vegvesen skal med grunnlag i de gjennomførte utredningene, komme med en begrunnet anbefaling til ansvarlig myndighet, Drammen kommune og vegeier, Buskerud fylkeskommune. Vi skal gi en anbefaling med hensyn til om tiltaket bør gjennomføres eller ikke. Videre skal vi anbefale en løsning og en standard for vegen.

6.6 Oppfølgende undersøkelser

Statens vegvesen skal i konsekvensutredningen vurdere behovet for, og eventuelt komme med forslag til:

- Nærmere undersøkelser før gjennomføring av tiltaket.

- Undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre de faktiske virkningene av tiltaket.

7. VIDERE PLANPROSESS

7.1 Planprogram

Dette planprogrammet gjør rede for formålet med planarbeidet, hvordan og når planprosessen skal gjennomføres og hvilke alternativer og temaer som skal utredes innenfor planområdet. Forslag til planprogram blir behandlet politisk i Buskerud fylkeskommune ved Hovedutvalget for samferdsel og i Formannskapet i Drammen kommune, før offentlig ettersyn.

7.2 Kommunedelplan med konsekvensutredning

Formålet med kommunedelplan for fv. 283 - Rosenkrantzgata er å angi ønsket alternativ for utforming av gata.

Formålet med en konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer eller tiltak, når det tas stilling til om, og eventuelt på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres. Konsekvensutredningen gir dermed grunnlaget for valg av ønsket alternativ for gata. Endelig valg av løsning er planlagt vedtatt innen våren 2018.



Tabell 2. Fremdriftsplan for kommunedelplan med konsekvensutredning Fv.283 Rosenkrantzgata

7.3 Videre arbeid

Etter at løsning for gata er vedtatt, må vi utarbeide en reguleringsplan. Reguleringsplanen er mer detaljert enn kommunedelplanen, og gir hjemmel for erverv av nødvendig grunn for vegprosjektet. Vi tror det vil ta ca. to år å utarbeide en reguleringsplan for dette prosjektet.

Før bygging må vi også utarbeide en detaljert byggeplan og gjennomføre en anbudskonkurranse for å velge en eller flere entreprenører som skal bygge vegen. Vi tror det vil ta ca. to år å utarbeide en byggeplan og holde en anbudskonkurranse for dette prosjektet.

Det er ikke avklart når arbeidet med reguleringsplanlegging, byggeplanlegging og bygging av prosjektet eventuelt vil starte. Finansieringen av prosjektet og den politiske behandlingen er de viktigste faktorene med hensyn til videre framdrift.

7.4 Informasjon og medvirkning

Opplegg for informasjon
Statens vegvesen vil gjennomføre flere tiltak for å informere om planarbeidet:

- **Avisannonser:** Høring/offentlig ettersyn av planer blir annonsert i Drammens Tidende. Åpne møter vil også bli annonsert.
- **Åpne møter:** I forbindelse med høringer/offentlig ettersyn vil vi holde åpne møter på kveldstid. Møtene arrangeres i samarbeid med Buskerud fylkeskommune og Drammen kommune. Statens vegvesen vil gi informasjon om prosjektet. Alle interesserte er velkommen på disse møtene.
- **Andre møter:** Enkeltpersoner eller foreninger som ønsker å treffe representanter fra Statens vegvesen, kan ta kontakt for å avtale et møte (se Kontakt nedenfor). Møtene kan både ha informasjon og aktiv medvirkning som formål. Statens vegvesen kan også ta initiativ til møter.

Samarbeidsgruppe
Vi har opprettet en samarbeidsgruppe som består av deltakere fra Buskerud fylkeskommune, Drammen kommune, Fylkesmannen i Buskerud og Statens vegvesen. Formålet med samarbeidsgruppa er å informere og gi mulighet for å komme med innspill.

Internett
Prosjektet har egen internettside som du finner på:
http://www.vegvesen.no/Fylkesveg/fv283rosenkrantzgata

På internettsiden finnes informasjon om prosjektet, høringer/offentlige ettersyn, åpne møter og lignende.

Nærinformasjon
Vi vil lage og distribuere nærinformasjon ved større milepeler i vegprosjektet.

Kontakt
Prosjektleder: Astri Taklo
Prosjekteringsleder: Helge Jahn-Larsen

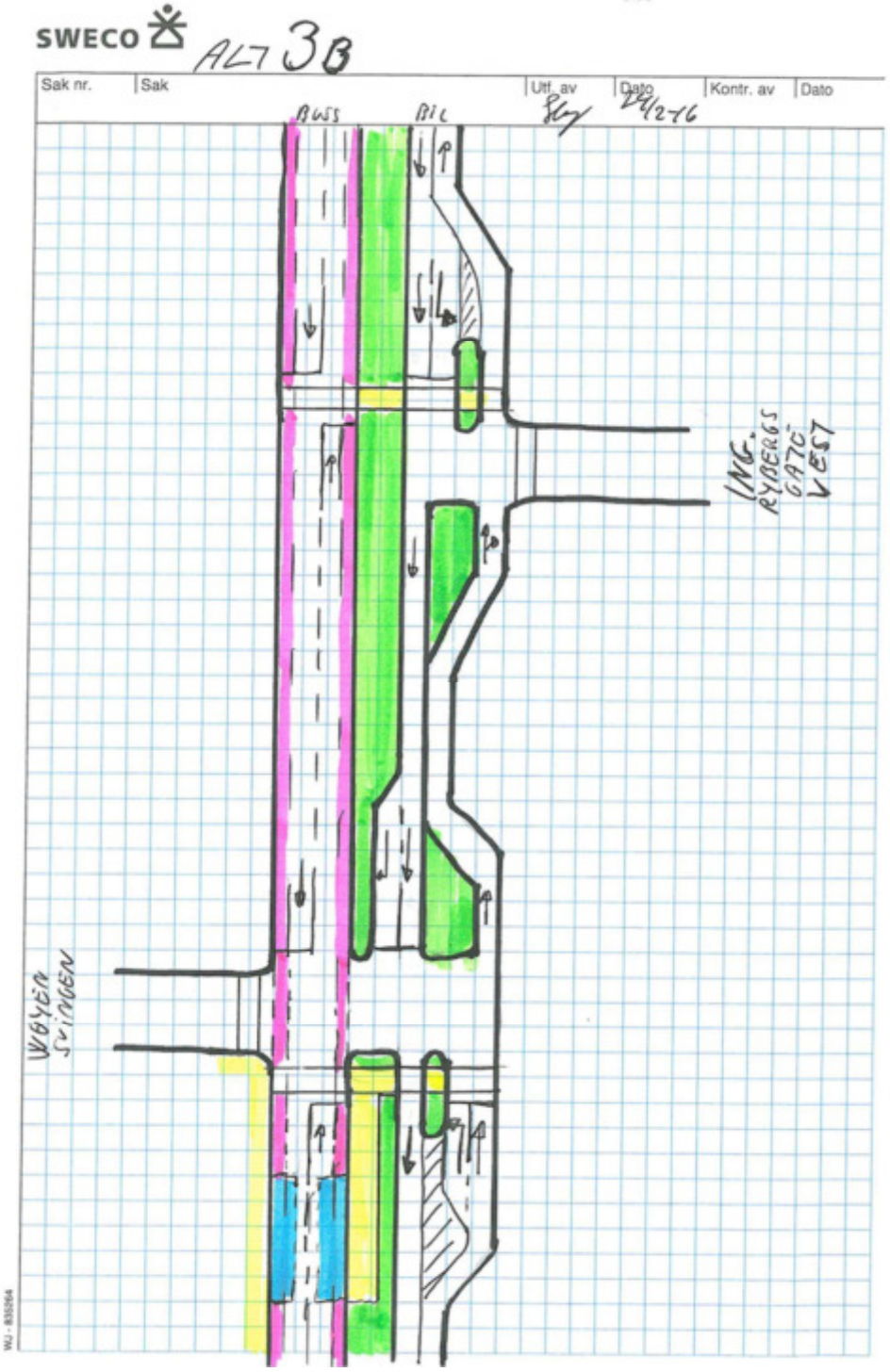
Telefon: 02030
E-post: fv283rosenkrantzgt@vegvesen.no

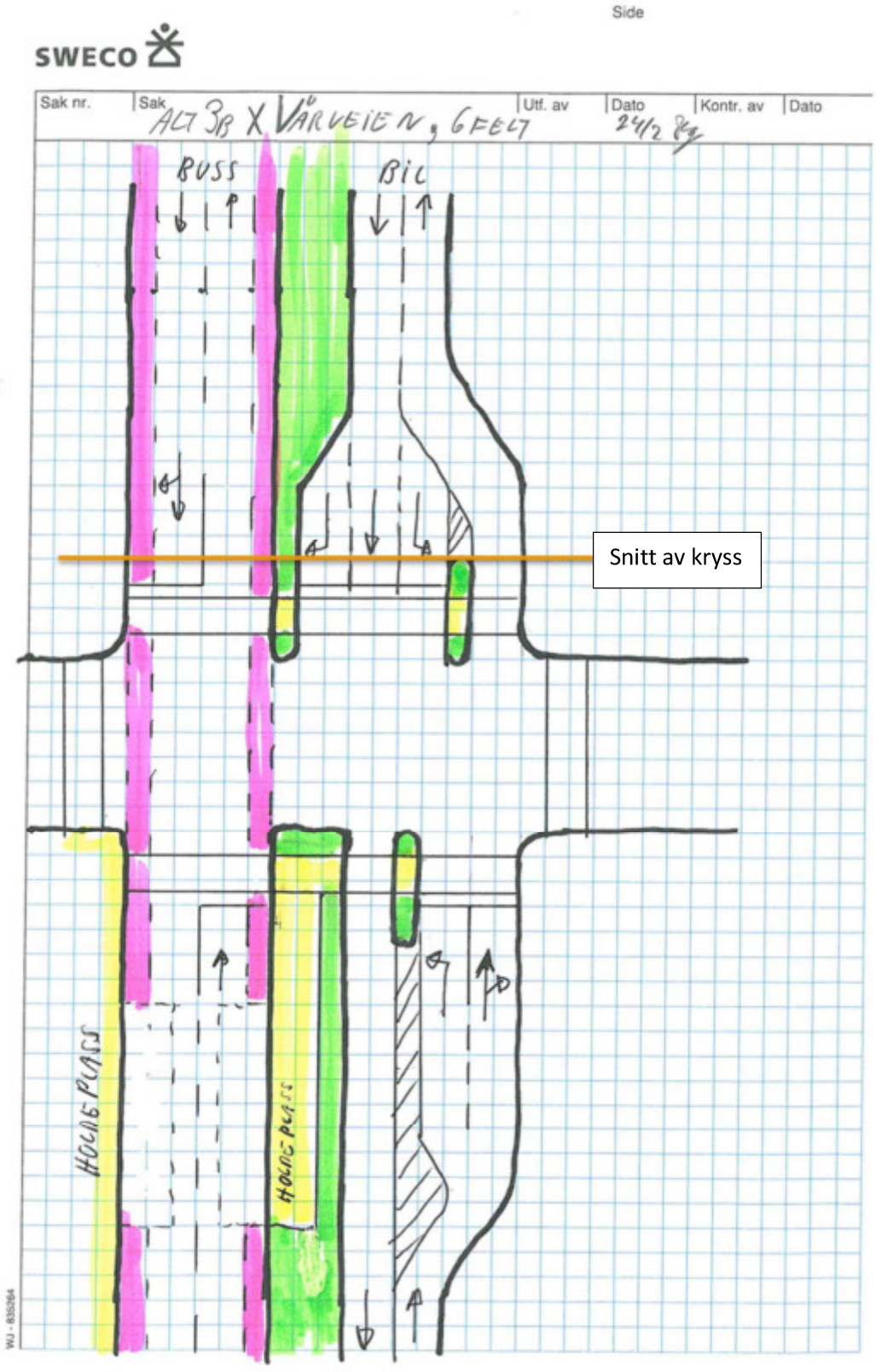
Muligheter for offentlig medvirkning
Det finnes flere muligheter for å medvirke i planleggingen av fv.283 Rosenkrantzgata:

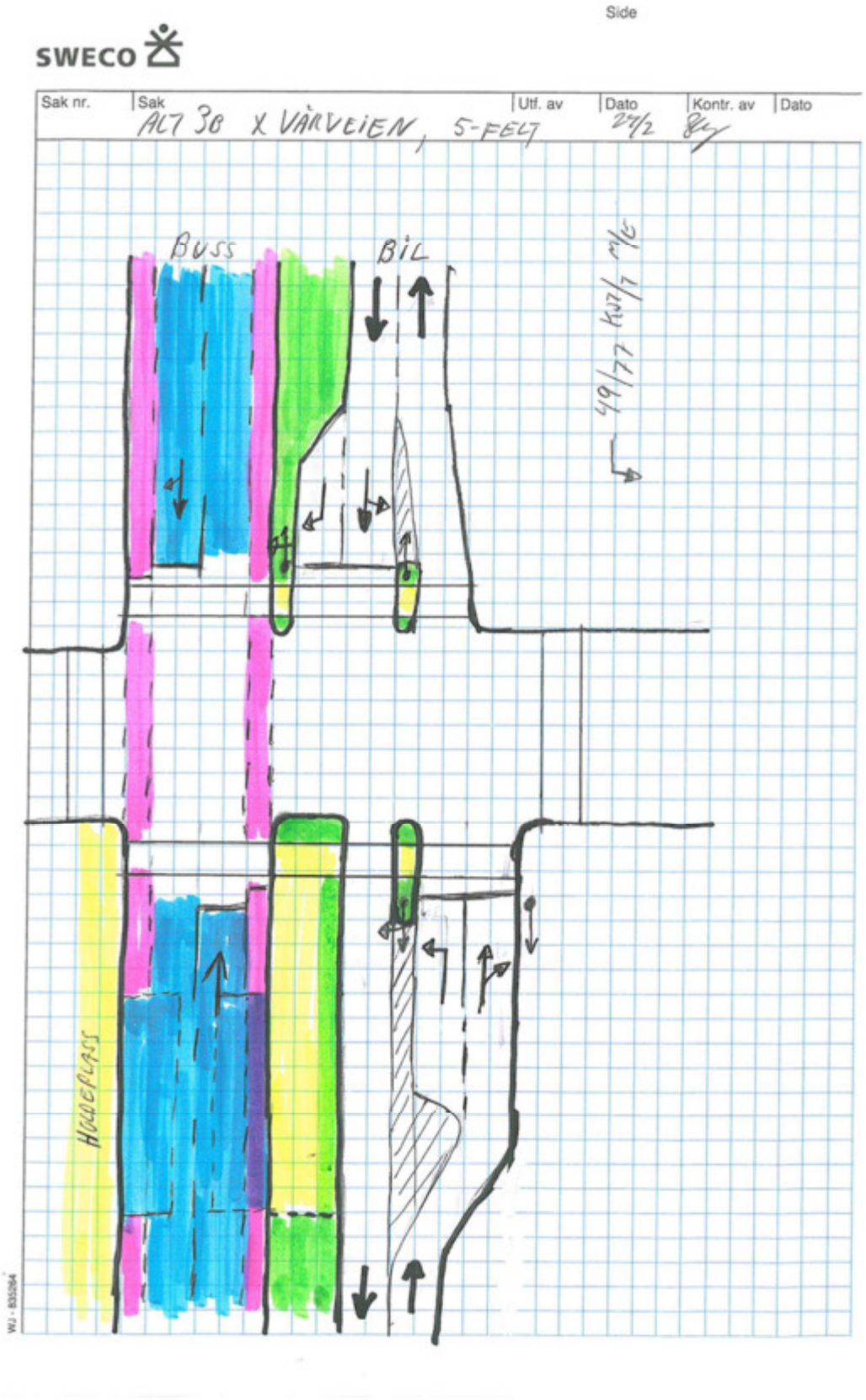
- **Høring/offentlig ettersyn**: Dette er den formelle medvirkningen etter plan- og bygningsloven. Alle som ønsker det kan komme med merknad i et offentlig ettersyn. Statens vegvesen vil gi tilbakemelding til alle som kommer med merknad. Fram til kommunedelplanen vedtas vil det bli to høringer/offentlig ettersyn:
    - Høring/offentlig ettersyn av forslag til planprogram, antatt vår 2016.
    - Høring/offentlig ettersyn av forslag til kommunedelplan med konsekvensutredning, antatt høsten 2017.
- **Åpne møter**: På de åpne møtene har alle mulighet til å komme med spørsmål og innspill til planleggerne i Statens vegvesen.
- **Kontakt med planleggerne**: Enkeltpersoner eller grupper/organisasjoner kan når som helst ta kontakt med planleggerne i Statens vegvesen for å få svar på spørsmål om vegprosjektet.

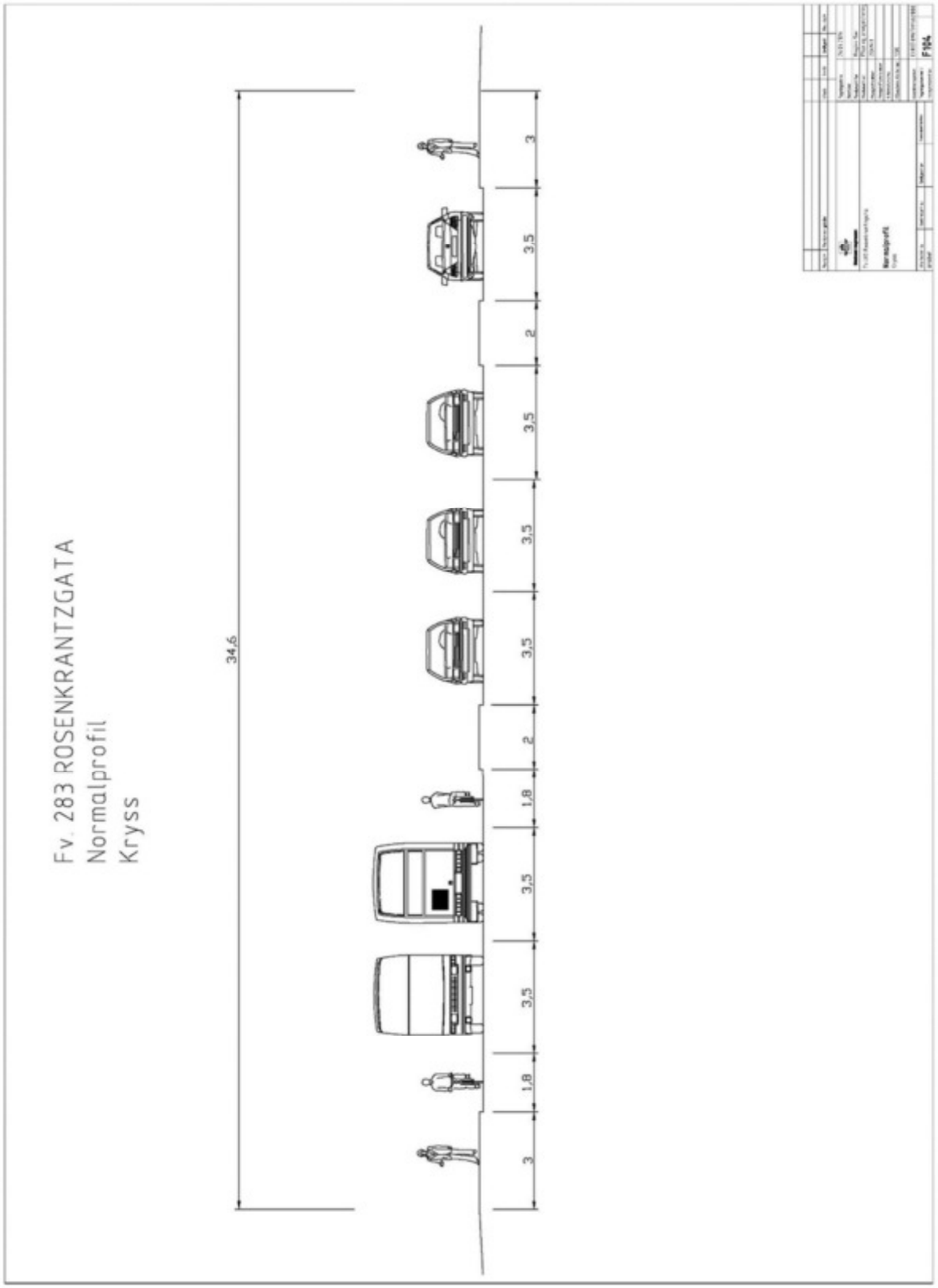
8. VEDLEGG

Vedlegg 1



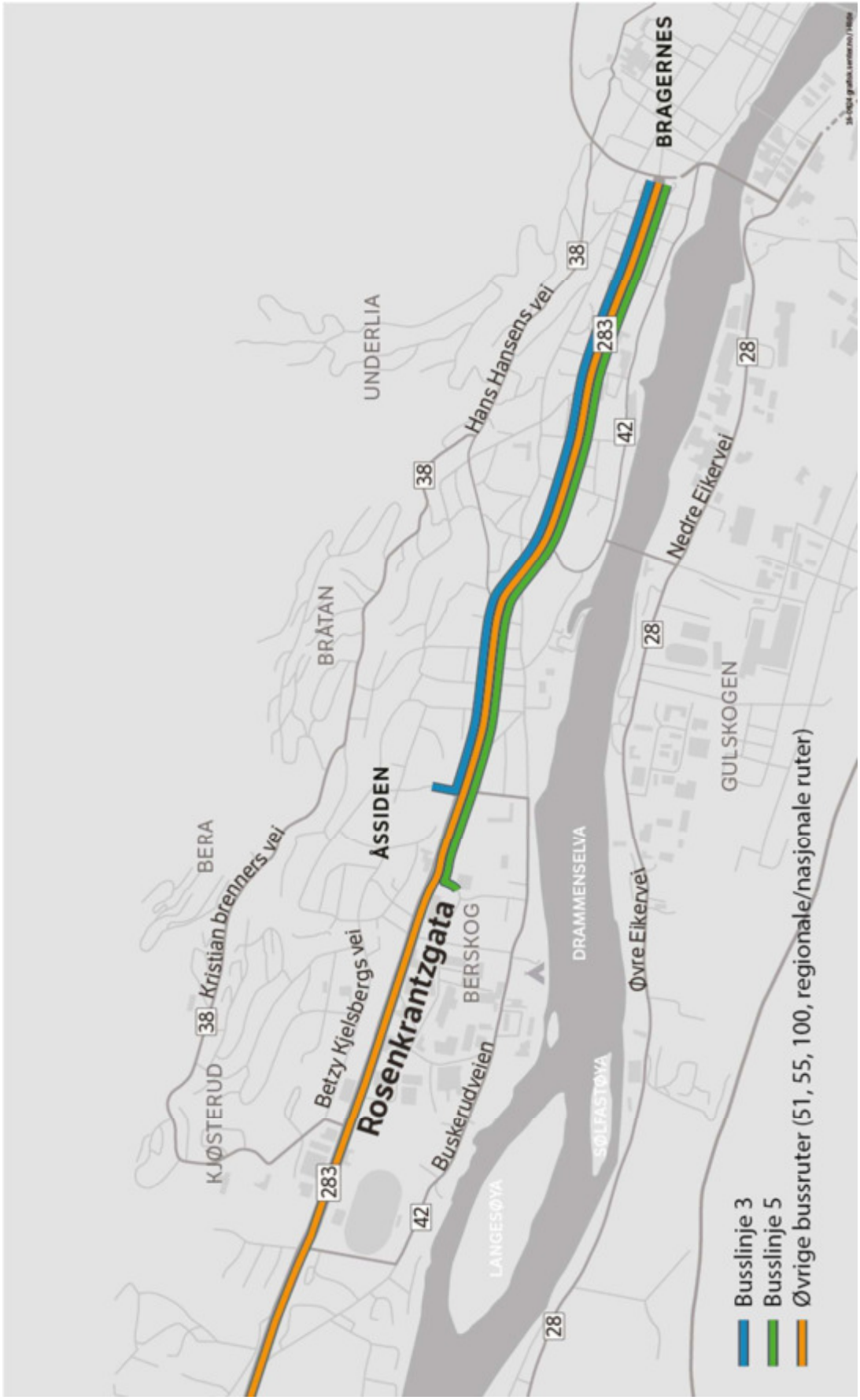

Side
SWECO
Sak nr.
Sak
ALT 3B X VÅRVEIEN, GFELT
Utf. av
Dato
24/2 84
Kontr. av
Dato
BUSS
BIL
Snitt av kryss
HØYDEPLASS
HØYDEPLASS

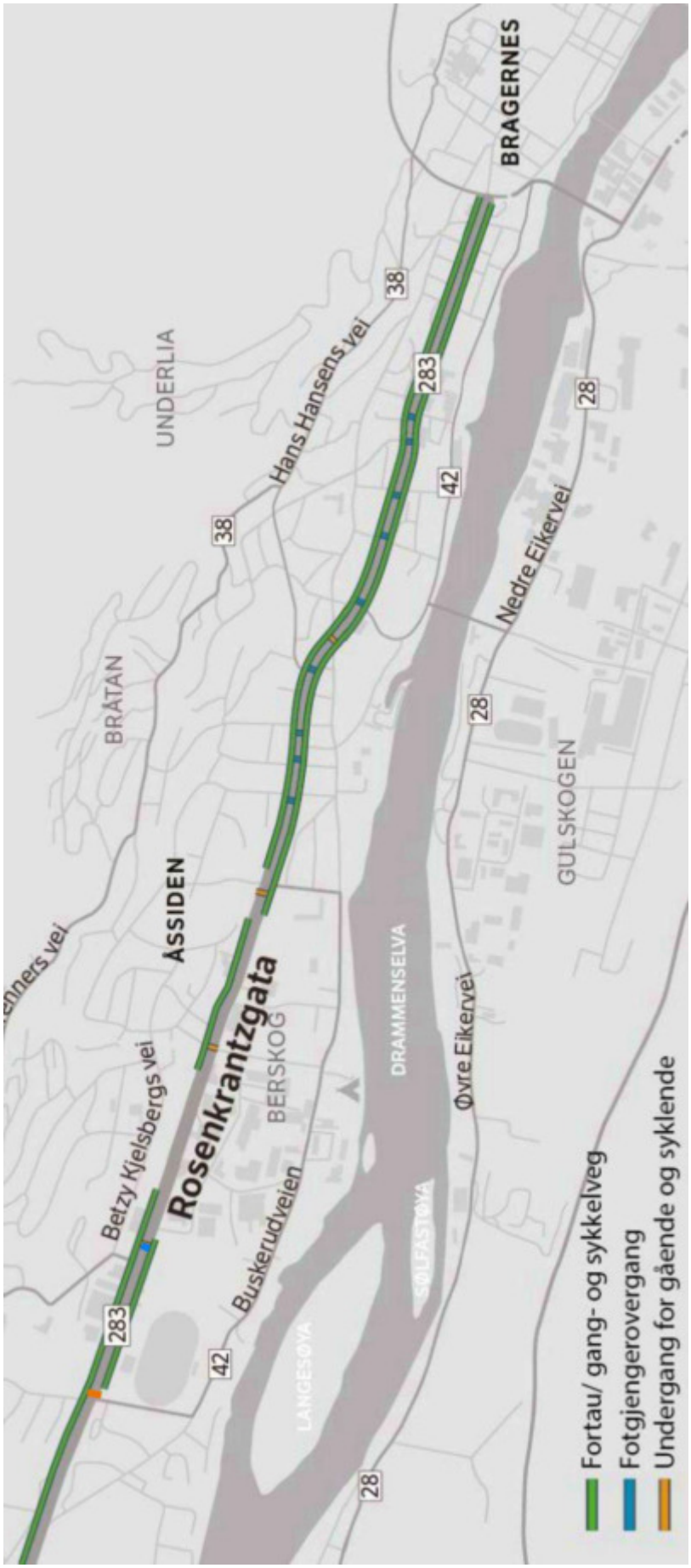

Side
SWECO
Sak nr.
Sak
ALT 3B X VÅRVEIEN, 5-FELT
Utf. av
Dato
27/2
Kontr. av
Dato
BUSS
BIL
49/77 KVT/T
HVILEPLASS



Snitt av kryss ref. side 39

Vedlegg 2


BRAGERNES
UNDERLIA
Hans Hansens vei
38
283
42
28
Nedre Eikervei
Øvre Eikervei
GULSKOGEN
BRÅTAN
ÅSSIDEN
BERA
Kristian brenners vei
Betzy Kjelsbergs vei
Rosenkrantzgata
BERSKOG
Buskerudveien
KJØSTERUD
DRAMMENSELVA
SØLFASTØYA
LANGESØYA
Busslinje 3
Busslinje 5
Øvrige bussruter (51, 55, 100, regionale/nasjonale ruter)


BRAGERNES
UNDERLIA
Hans Hansens vei
38
283
42
28
Nedre Eikervei
BRÅTAN
ÅSSIDEN
Rosenkrantzgata
BERSKOG
Betzy Kjelsbergs vei
Buskerudveien
DRAMMENSELVA
Øvre Eikervei
GULSKOGEN
LANGESØYA
SØLFASTØYA
Fortau/ gang- og sykkelveg
Fotgjengerovergang
Undergang for gående og syklende

KARTUTSNITT

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 1929	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ingeniør Rybergs gate 10A 3024 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

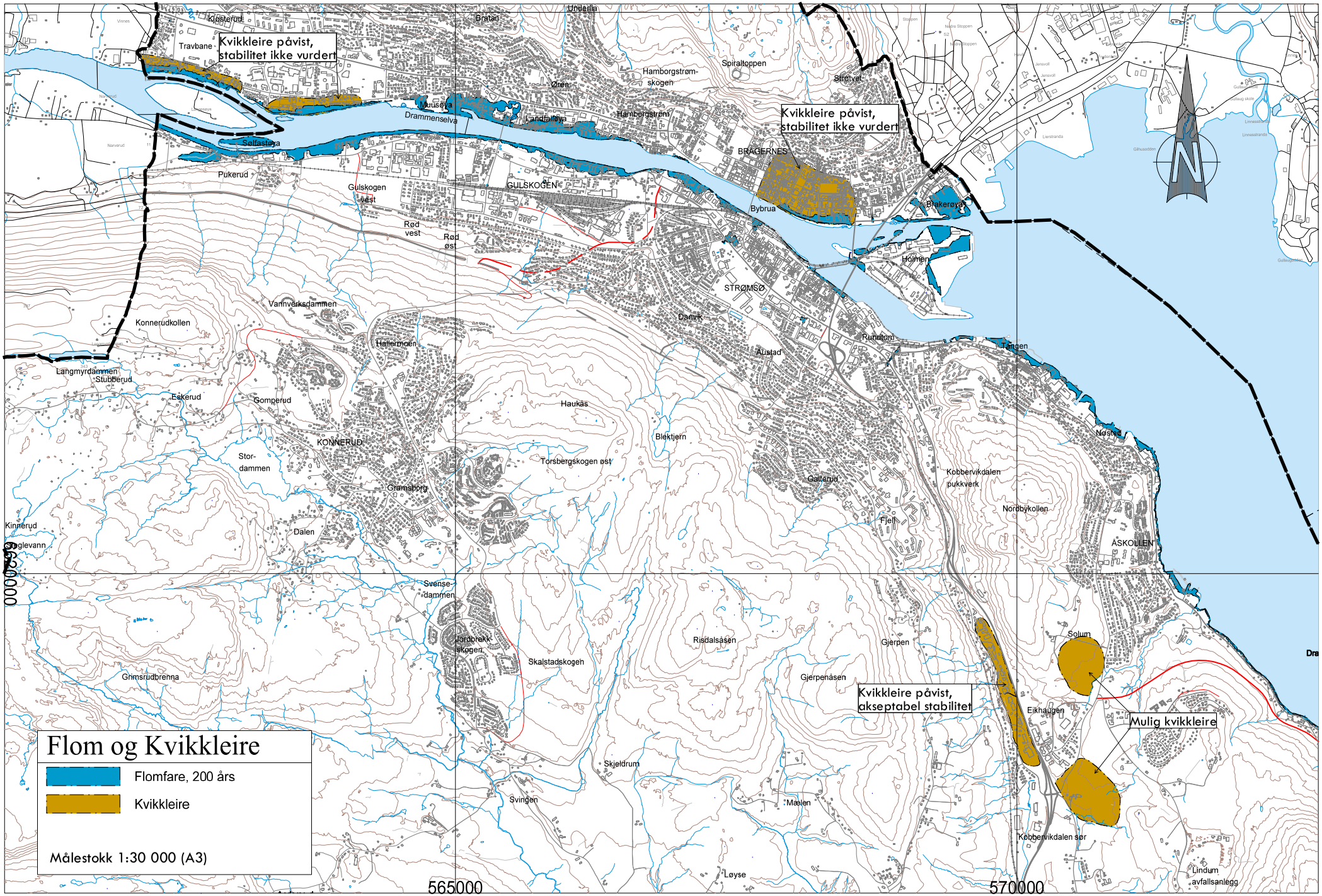
Målestokk 1:1000



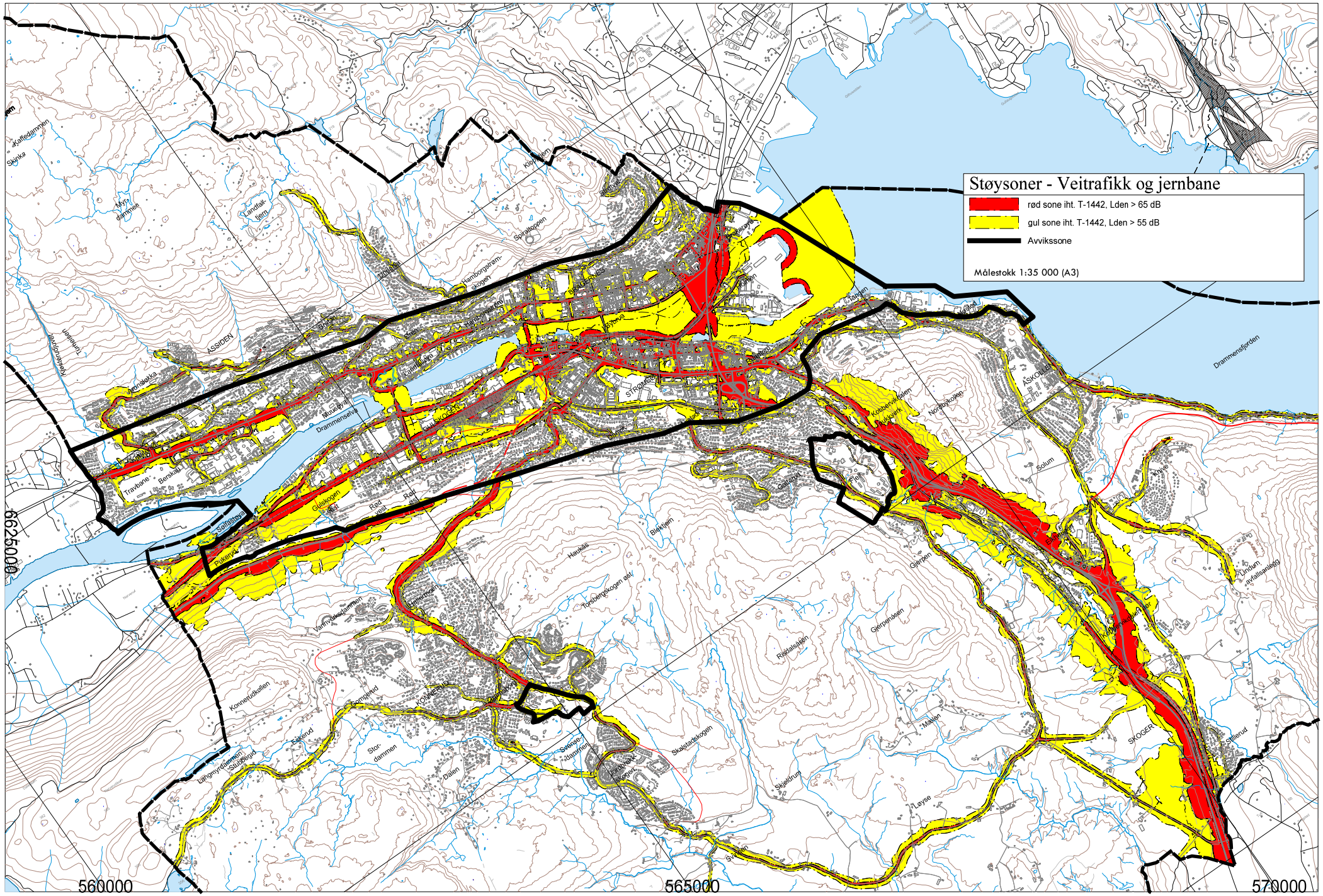
Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Gangfelt avgrensning	Kjørebanekant
Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense	Vegdekkekant
Vegskulderkant	Flaggstang	Gjerde
Kai- og bryggekant	Loddrett mur	Trapp
Udefinerte bygg	Bolig	Fiskeri og landbruk
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendom
Gang- og sykkelveg	Veg	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Forsenkningskurve	Høydekurve
Anleggsområde	Campingplass	Lekeplass
Park	Bebygd område	Skog
Annet		

FLOM OG KVIKKLEIRE


Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert
Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert
Kvikkleire påvist, akseptabel stabilitet
Mulig kvikkleire
Flom og Kvikkleire
Flomfare, 200 års
Kvikkleire
Målestokk 1:30 000 (A3)
565000
570000
6650000
Klosterud
Travbane
Bratad
Undenlia
Hamborgstrøm-skogen
Spiraltoppen
Strøtvet
Øren
Mutusøya
Drammenselva
Landfallsøya
Hamborgstrøm
Selfastøya
BRAGERNES
Pukerud
Gulskogen vest
GULSKOGEN
Bybrua
Brakerøya
Rød vest
Rød øst
Holmen
STRØMSØ
Vannverksdammen
Konnerudkollen
Danvik
Hallermoen
Austad
Rundtom
Tangen
Langmyrdammen
Stubberud
Eskerud
Gomperud
Haukås
Nøstad
KONNERUD
Stor-dammen
Blektjern
Torsbergskogen øst
Gatland
Kobbervikdalen pukkverk
Gramsborg
Nordbykollen
Kinnerud
Dalen
Fiel
ASKOLLEN
Svense-dammen
Jordbrakk-skogen
Risdalsåsen
Gjerpen
Solum
Skalstadskogen
Grimsrudbrenna
Gjerpenåsen
Eikhaugen
Skjeldrum
Svingen
Mælen
Kobbervikdalen sør
Løyse
Lindum avfallsanlegg

STØY OG AVVIKSSONER


Støysoner - Veitrafikk og jernbane
rød sone iht. T-1442, Lden > 65 dB
gul sone iht. T-1442, Lden > 55 dB
Avvikssone
Målestokk 1:35 000 (A3)
6625000
560000
565000
570000
Drammensfjorden
Drammenselva
Bragernes
STRØMSØ
Åssiden
Åskollen
Konnerudkollen
Gullskogen
Haukås
Bleiktjern
Glemmen
Glemmeåsen
Ristalsåsen
Skaslandskogen
Skjelldrup
Løysa
Sollistjern
Pulkerud
Vannmyrdammen
Langmyrdammen
Stordammen
Svensetdammen
Dalen
Lindum avfallsanlegg
Sollistjern
Gullskogen vest
Torsbergskogen øst
Konnerudkollen
Åskollen
Skaslandskogen
Skjelldrup
Løysa
Glemmeåsen
Ristalsåsen
Glemmen
Haukås
Bleiktjern
Drammenselva
Drammensfjorden

VIKTIG INFORMASJON OM KULTURMINNER

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Matrikkelrapport og kulturminnerapport

Hvorfor er informasjonen i de to rapportene noen ganger tilsynelatende motstridende?

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. Matrikkelrapporten fra Kartverket: All informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. Kulturminnerapporten: Analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for tidligere Drammen kommune, og tidligere Nedre Eiker kommune. Tidligere Svelvik kommune har ikke tilsvarende lokal kulturminneregistrering, der er det kommuneplanens arealdel som har gjelder.

   Konsekvens: Matrikkelrapporten kan opplyse at ingen kulturminner er registrert på en eiendom. Kulturminnerapporten kan inneholde opplysninger om lokal kulturminneregistrering.

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i matrikkelen (eiendomsregisteret). Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten for eiendommen produseres ved analyse av de lokale kulturminneregistreringene i Drammen kommune, i tillegg til eventuelle kulturminneregistreringer i matrikkelen (eiendomsregisteret). I perioden 2012-2016 er det gjennomført kulturminneregistrering i alle bydeler og oppdatering av eldre registreringer i tidligere Drammen kommune. Tilsvarende registrering ble utført i tidligere Nedre Eiker kommune i samme tidsrom. Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Se kommunens hjemmeside for mer informasjon: https://www.drammen.kommune.no/tjenester/arealplan-kart-seksjonering-oppmaaling/kulturminneregistrering/

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no

KULTURMINNER

Drammen kommune

Kulturminner

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**116**	**1929**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Kulturminner



Annet SEFRAK-bygg

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Annet SEFRAK-bygg	1	x		

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	Fredete bygninger
Enkeltminner - Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning	Enkeltminner - Kommunalt vernet/ statlig listeført/ listeført kirke	Enkeltminner - Ikke fredet

Enkeltminner - Fredningssak pågår	Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet	Lokalitet - Fredet
Lokalitet - Vernet el. uavklart	Lokalitet - Tidligere frede	Lokalitet - Ikke fredet
Kulturminner - Sikringssoner	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer
Kulturmiljøer		

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	116	1929	0	0	1	3532.67m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	208.70m^2
Annen lagerbygning	1	192.96m^2
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	2	871.93m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	3532.67m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060254-4	REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMENE GNR 116, BNR 1808 OG GNR 116, BNR 1929, Buskerudv 70/Ing Rybergs g 10.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	3532.66m^2
060264-3	REGULERINGSPLAN FOR ING. RYBERGSGT. 20 OG 42	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.01m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Bolig/Offentlig	0.01m^2
Parkeringsplass	0.00m^2
Gang-/sykkelvei	120.15m^2
Boliger	3412.50m^2

KULTURMINNER - LOKAL VERNELISTE

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**116**	**1929**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Kulturminner lokal verneliste



Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Høy bevaringsverdi - klasse B	1	x		194.05m^2

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Middels bevaringsverdi - klasse C
Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt	Kulturmiljø - Svært høy verneverdi
Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø	Sammensatt kulturmiljø

Høy bevaringsverdi - klasse B

Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)

Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)

Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)

Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)

Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)

Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	116	1929	0	0	1	3532.67m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	208.70m^2
Annen lagerbygning	1	192.96m^2
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	2	871.93m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	3532.67m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060254-4	REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMENE GNR 116, BNR 1808 OG GNR 116, BNR 1929, Buskerudv 70/Ing Rybergs g 10.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	3532.66m^2
060264-3	REGULERINGSPLAN FOR ING. RYBERGSGT. 20 OG 42	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.01m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Bolig/Offentlig	0.01m^2
Parkeringsplass	0.00m^2
Gang-/sykkelvei	120.15m^2
Boliger	3412.50m^2

INFO OM RULLERING AV KOMM.PLANENS AREALDEL

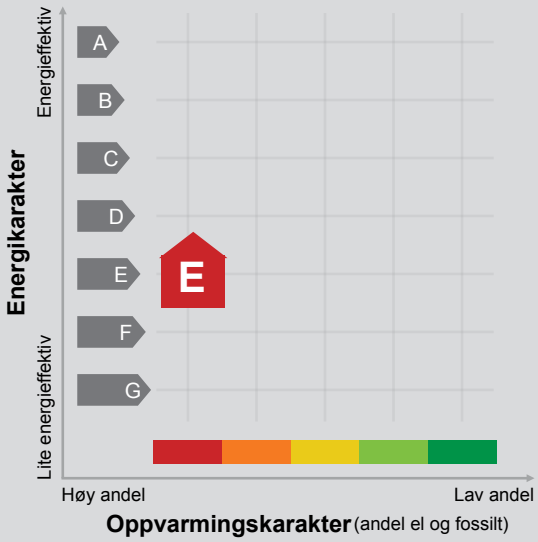
Informasjon om rullering av kommuneplanens arealdel

Arbeidet med arealdelen i ny kommuneplan er nå i gang. 0ppstart av planarbeid ble kunngjort 22.07.21.
Les mer på kommunens hjemmesider:
Rullering av kommuneplanen | Drammen kommune

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Ingeniør Rybergs gate 10A
Postnummer	3024
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	1929
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7829930
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	308bca77-131b-4a16-829a-9f90bd36921e
Dato	23.01.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ingeniør Rybergs gate 10A
Postnummer: 3024
Sted: DRAMMEN
Kommune: Drammen
Bolignummer: H0204
Dato: 23.01.2024 12:54:56
Energimerkenummer: 308bca77-131b-4a16-829a-9f90bd36921e

Kommunenummer: 3301
Gårdsnummer: 116
Bruksnummer: 1929
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 7829930

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Ingeniør Rybergs gate 10A
Andelsnr. 10 Orgnr. 974417774 i Drammen kommune

Oppdragsnummer:
83-24-0046

Meglerforetak: Liavaag Eiendom AS

Saksbehandler: Svein Liavaag

Telefon / Mobil: / 90 53 52 04

E-post: svein.liavaag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater