PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

STORE LANDFALL ØVRE 100

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Arealbekreftelse

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Ferdigattest og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

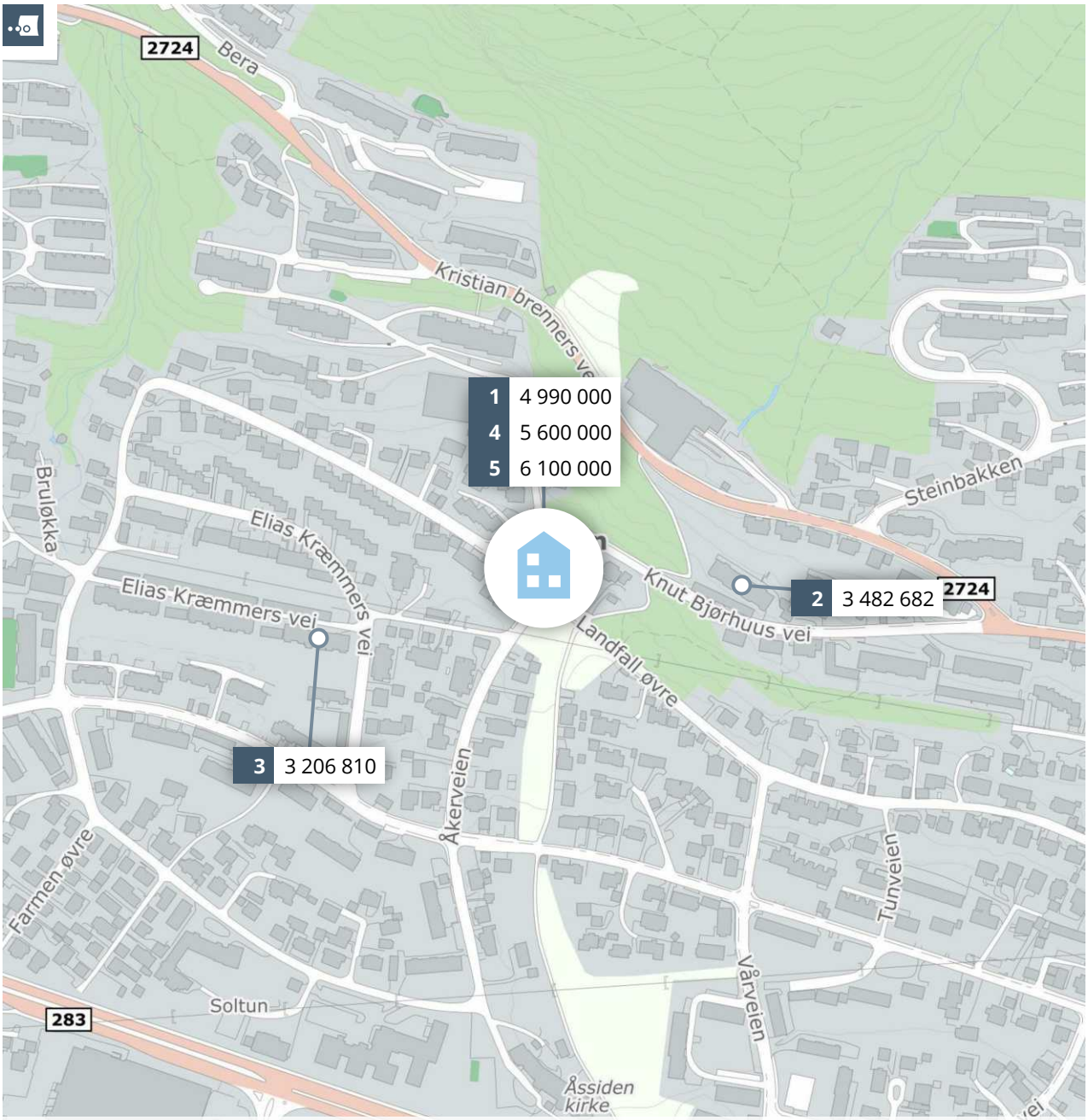
Informasjon fra kommune

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STORE LANDFALL ØVRE 100

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 22.01.2026

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

Store Landfall øvre 100, 3025 DRAMMEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 116 BNR 604 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS ÅSSIDEN 29

Verdivurdert til

6 190 000

-	6 190 000	70 341
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m²	6 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	3 906
Formue	15 716
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Store Landfall øvre 100 87 m² 2023 2. etg 2 sov	05.02.2025	5 990 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**57 356**
2 Knut Bjørhuus vei 48 B 70 m² 1961 4. etg 2 sov	21.03.2025	3 190 000	**3 100 000**	382 682	3 482 682	**49 753**
3 Elias Kræmmers vei 9 B 66 m² 1958 3. etg 2 sov	27.06.2025	2 990 000	**2 990 000**	216 810	3 206 810	**48 588**
4 Store Landfall øvre 100 87 m² 2024 2. etg 2 sov	03.12.2025	5 990 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**64 368**
5 Store Landfall øvre 100 87 m² 2023 3. etg 2 sov	15.09.2025	6 390 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**70 115**

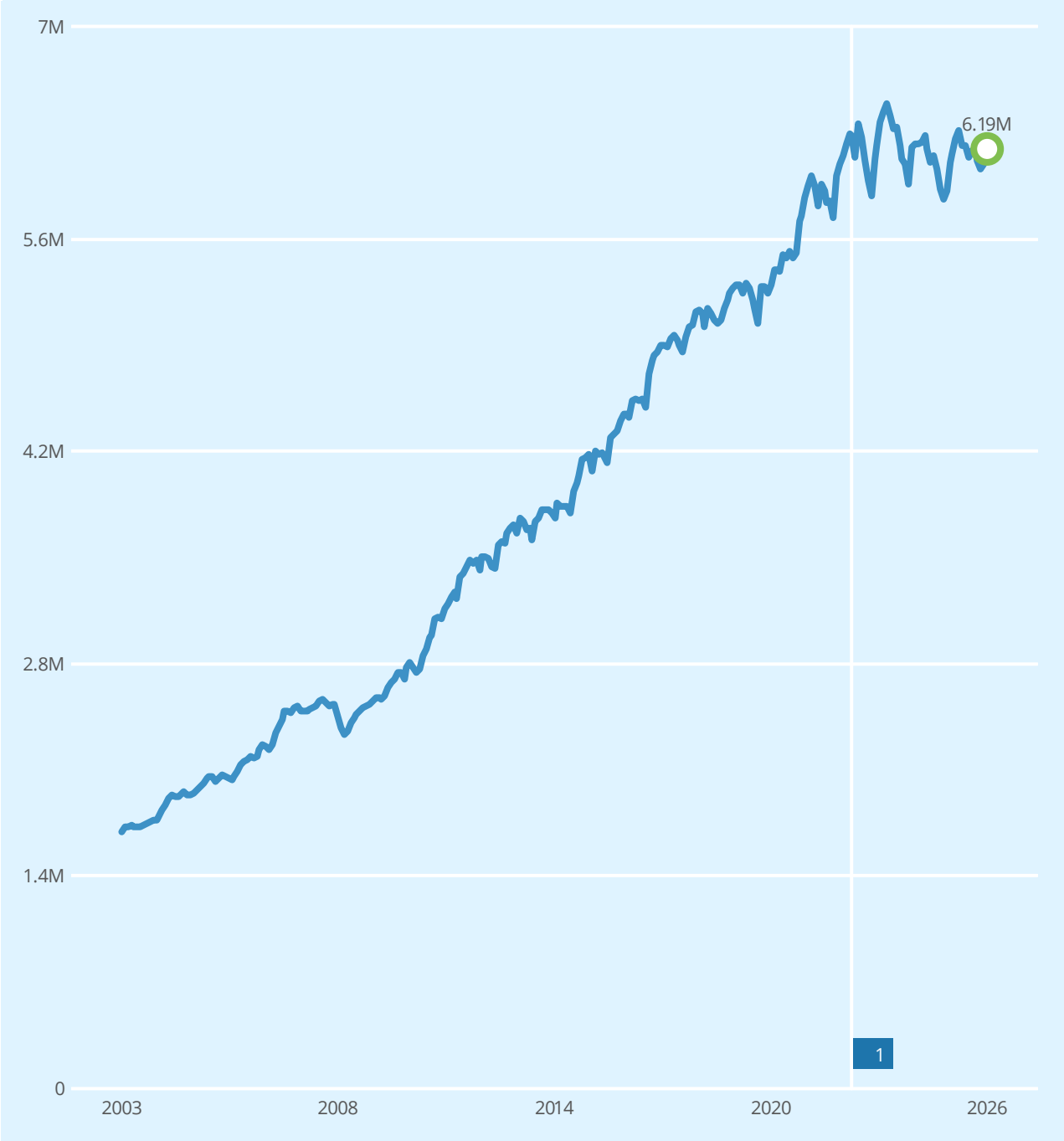
Leiligheten har praktisk og gjennomtenkt planløsning med god arealutnyttelse. Her er det bygget etter nye energiforskrifter som gir lave oppvarmingskostnader. Det innebærer blant annet vannbåren gulvvarme i entre, stue og på kjøkken. Dette er både energiøkonomisk og gir meget god komfort. Det er sørvestvendt og stor, solrik balkong, i tillegg er det en stor felles takterrasse. Det medfølger biloppstillingsplass i eget garasjeanlegg med tilhørende sportsbod. Det er heis til etasjeplan.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i ÅSSIDEN 29 grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

3.9M
3.8M
3.7M
3 595 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
153
dager

Leiligheter solgt i ÅSSIDEN 29 grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

4.1M
3.9M
3 745 000 Prisantydning i snitt
3 638 000 Salgspris i snitt
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
74
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

70 341 Store Landfall øvre 100
Totalpris 6 190 000

55 472 DRAMMEN kommune i snitt siste 6 mnd

47 963 ÅSSIDEN 29 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Store Landfall Øvre 100 - utvalgte seksjonsarealer

Dato: 02.05.2025

Seksjon	BRA (m2)	BRA-i (m2)	BRA-e (m2)	BRA-b (m2)	TBA (m2)
Seksjon 5	92,9	87,7	5,2		11,0
Seksjon 6	94,2	87,7	6,5		11,0
Seksjon 12	93,3	87,7	5,6		11,5
Seksjon 15	74,2	69,2	5,0		19,9
Seksjon 16	117,2	112,1	5,1		30,0
Seksjon 17	95,8	90,8	5,0		56,5

Boligopplysninger:

Sameiet Store Landfall Øvre 100
Store Landfall øvre 100
3025 DRAMMEN

Vår ref.: 667/6
Type: Sameier
Eiere: Store Landfall AS

Organisasjonsnr: 832 743 372
Seksjonsnr: 6

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 906

Felleskostnader:	Oppvarming	1 114
	Felleskostnad bolig	1 280
	TV og internett	112
	Grunnkostnad	1 372
	Bod	6
	Garasje	22

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	6 218
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	125 185

Særskilte opplysninger

Klausuler:

Telefon: Mob.: 92823757

E-post: per@sharkeiendom.no

Restanse felleskostnader pr. 22.01.2026

Utestående saldo: 3 906

Felleskostnader:	3 906	Restanse:	3 906
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2024

		Gjeld:	6 218	Andre inntekter:	8
Annen formue:	15 716	Utgifter:	6		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Byggeår: 2023

Gårds/bruksnr: 116/604 - seksjon:6

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	93207947

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.01.2024			SSBnr:	H0204
Etasje:		Oppvarmingstype:	Ingen		
Heis:	Nei	BRA	88		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	88m2		

Boligopplysninger:

Sameiet Store Landfall Øvre 100	Vår ref.:	667/6
Store Landfall øvre 100	Type:	Sameier
3025 DRAMMEN	Eiere:	Store Landfall AS
Organisasjonsnr: 832 743 372		

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I

SAMEIET STORE LANDFALL ØVRE 100

Dato: 21.MARS 2024 kl. 13.00
Sted: Nedre Torggt 5 - NBBO

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

a) Status fremmøte
b) Valg av møteleder
c) Valg av sekretær
d) Godkjenning av innkalling
e) Valg av én sameier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
f) Godkjenning av dagsorden

2) VALG

Det skal velges følgende:

a) Styreleder for 2 år
b) 1 styremedlem for 2 år
c) 1 styremedlem for 1 år
d) 1 varamedlem for 1 år (valgfritt)

Med vennlig hilsen for styret

Drammen 12.3.2024

_____

Ender, Erik Cato
Styreleder / sign.

Vedlegg til innkallingen:

a) Navneseddel og fullmaktsskjema

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET STORE LANDFALL ØVRE 100
Av 18.12.2023

I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

Dette er vedtekter som utbygger forbeholder seg retten til å endre frem til overlevering av seksjonene.

1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING

Sameiets navn er Sameiet Store Landfall Øvre 100 (heretter også «Sameiet»). Sameiet består av 58 seksjoner, hvorav 16 boligseksjoner og resterende næringsseksjoner, på eiendommen gnr. 116 bnr. 604 i Drammen kommune i henhold til tinglyst seksjonering. En næringsseksjon er en tradisjonell næringsseksjon i plan 1, resterende næringsseksjoner er parkeringsplasser, mc-plass og bod i parkeringskjeller. Alle næringsseksjoner i parkeringskjeller har teller 1 i sameiebrøken.

Enkelte seksjoner som er parkeringsplasser i parkeringskjeller eies av bestemte boligseksjoner i sameiet (realkoblet med boligseksjonen). Seksjonen som er parkeringsplass følger da med boligseksjonen ved salg og kan ikke selges uten sammen med denne med mindre realkoblingen oppløses. Hjemmelsforhold til seksjonene som er parkeringsplasser fremgår av grunnboka.

Hver seksjonseier har en sameieandel i sameiets eiendom med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er)/seksjoner vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Inndelingen i bruksenheter og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av tinglyst seksjonering.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT

2.1 Seksjonseiernes faktiske disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Parkeringsplasser i garasjekjelleren kan bare benyttes til oppstilling av kjøretøy så fremt ikke styret har gitt tillatelse til annen bruk. Boder kan bare benyttes til oppbevaring av gjenstander.

2.2 Seksjonseiernes rettslige råderett

Med unntak av de begrensinger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Slik beskrevet i punkt 2.2 første avsnitt er langtidsleie tillatt.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon i sameiet hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. For en nærmere beskrivelse av ervervsbegrensingen vises til eierseksjonslovens § 23.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2.3 Særlige bestemmelser knyttet til næringsseksjonen plan 1

Sameiet/seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i næringslokalene i sameiet på plan 1 kan drives serveringsvirksomhet eller annen næringsvirksomhet i og utenfor lokalene, og at denne virksomheten vil kunne medføre ulemper i form av støy, lukt mv.
Sameiet/seksjonseierne kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger eller av eier/driver av de aktuelle næringslokalene.

Seksjonseier av snr. 1 kan også benytte fortau, begrenset til maksimalt 1,5 m fra vegglivet utenfor snr. 1 i forbindelse med sin virksomhet til slikt som vareeksponering, uteservering, sykkelparkering mv.

2.4 Boligseksjonenes enerett til bruk av fellesarealer

Fellesarealene skravert på vedlegg 1 til vedtektene har boligseksjonene i felleskap evigvarende enerett til å bruke jf. eierseksjonsloven § 25 (6). Dette er fellesarealer som næringsseksjon(ene) ikke trenger tilgang til for bruk av sine seksjoner.

Sameiet har drifts- og vedlikeholdsansvaret for disse arealene, men kostnadene forbudet med dette fordeles kun på boligseksjonene etter deres relative sameiebrøk, vedlegg 2 til disse vedtekter.

2.5 Særlige bestemmelser om parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende. Det er styret som pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass. For boligseksjonene kan dette bytte kun skje mellom parkeringsplasser som er knyttet til boligene.

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

2.6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

Hvis samtykket gis, er det styret som bestemmer hvilket type ladepunkt seksjonseier skal tillates å anlegge, og som gir videre anvisninger om arbeidene forbundet med etableringen. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til fellesinfrastruktur (dvs. infrastrukturen fra det enkelte ladepunkt til fellesinfrastruktur), bæres av den seksjonseier det gjelder og sameiet fakturerer dette videre til vedkommende seksjonseier. På samme måte er det sameiet som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostandene ved dette dekkes av den seksjonseier det gjelder.

Forbruk av strøm og eventuelt administrasjonsgebyr betales av seksjonseier etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømnettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet som fordeles iht. etter tinglyst sameiebrøk.

2.7 Bruk av parkeringsplasser på utearealer som er tilleggsdel til næringsseksjonen på plan 1

Boligseksjonseierne i sameiet kan benytte parkeringsplassene på utearealet som er tilleggsdeler til næringsseksjonen som gjesteparkering utenfor åpningstiden til næringsvirksomheten som drives i næringsseksjonen.

3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

3.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

3.1.1 Boligseksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten for parkeringsplasser og boder, er regulert nærmere i punkt 3.1.3 nedenfor.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, veranda- og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom og balkonger slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men boligseksjonene har ikke plikt til utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen under sitt vedlikeholdsansvar. Det ansvaret ligger hos sameiet.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

3.1.2 Særlig om vedlikeholdsplikten for den tradisjonelle næringsseksjonen på plan 1

Næringsseksjonen på plan 1 har samme vedlikeholdsansvar som boligseksjonene regulert i punkt 3.1.1 med følgende presiseringer:

- Næringsseksjonen har fullstendig vedlikeholdsansvar for vinduer og dører til seksjonen, også ansvaret for utskifting av dette.
- Næringsseksjonen har fullstendig vedlikeholdsansvar for tekniske installasjoner eller innretninger som kun knytter seg til næringsseksjonen.

3.1.3 Særlig om vedlikeholdsplikten for parkeringsplasser og boder

I parkeringskjelleren har seksjonseierne kun vedlikeholdsansvaret for innvendig overflatevedlikehold av sin bod. Resterende vedlikehold i parkeringskjelleren utføres av sameiet. Sameiet har også vedlikeholdsansvaret for parkeringsplasser som er tilleggsdeler beliggende på utearealet i sameiet. Seksjonseieren betaler særskilt felleskostnad forbundet med dette slik beskrevet i disse vedtekter punkt 4.4.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive vannbårent varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelensene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige

seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

3.3 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

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

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

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidligere avtalepart.

4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring
b) kostnader til renhold, drift og vedlikehold av de arealer som det påligger sameiet å vedlikeholde
c) lys/oppvarming av fellesarealer
d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer

4.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader og eventuelle fellesinntekter

Felleskostnader i sameiet skal så langt det er mulig fordeles mellom boligdelen og næringsdelen på plan 1, slik at disse betaler felleskostnader som kan knyttes til sin seksjon:

1) Felleskostnader i sameiet som utelukkende knytter seg til boligdelen av sameiet, slik som for eksempel:
   - drift og vedlikehold av arealene boligene har enerett til å bruke jf. vedtektenes punkt 2.4 inkl. uteareal på baksiden av bygget med gjerde og trapp,
   - drift og vedlikehold som utelukkende gjelder bygningskroppen rundt boligseksjonene (herunder også taket på bygget)
   - drift og vedlikehold av eventuelle installasjoner/innretninger som utelukkende gjelder boligseksjonene,

   skal kun dekkes av boligseksjonene iht. boligseksjonens relative sameiebrøk (vedlegg 2 til vedtektene).

2) Felleskostnader i sameiet som utelukkende gjelder næringsseksjonen på plan 1, slikt som drift og vedlikehold som utelukkende gjelder bygningskroppen til denne seksjonen alene, bæres av denne seksjonen alene.

Felleskostnader som ikke kan fordeles til enten «boligdelen» eller næringsseksjonen på plan 1 etter disse to punkter, slik som for eksempel:

- vedlikehold av etasjeskillet mellom næringsseksjonen på plan 1 og parkeringskjeller,
- vedlikehold av etasjeskillet mellom næringsseksjonen på plan 1 og plan 2 «boligdelen», inkl. membran også på uteområdene «takparken».

fordeles mellom boligseksjonen og næringsseksjonen på plan 1 iht. deres relative sameiebrøk (vedlegg 3 til vedtektene). Eventuelle fellesinntekter fordeles på samme måte.

4.3 Felleskostnader som skal fordeles med en lik andel på hver boligseksjon

Følgende felleskostnader skal fordeles med en lik andel pr. seksjon:

- Grunnkostnad til tv og bredbånd.

4.4 Særskilt felleskostnad som betales for bod og parkeringsplass i parkeringskjelleren og på utearealene

For boder og parkeringsplasser i parkeringskjelleren og på utearealene skal seksjonseierne betale en særskilt felleskostnad.

Styret fastsetter årlig det beløp som skal betales for 1. stk. parkeringsplass og 1. stk. bod. Beløpene skal fastsettes etter følgende prinsipper:

- Beløpet for 1 stk. parkeringsplass i parkeringskjelleren og ute skal være likt.
- Beløpet for 1 stk. bod skal også være likt og være 1/4 av beløpet for en parkeringsplass.

Den mindre parkeringsplassen snr. 57 skal regnes som en bod. Det samme gjelder snr. 58.

Næringsseksjonene i sameiet beliggende i parkeringskjelleren skal ikke betale andre felleskostnader i sameiet, med unntak av det som er regulert for fellesinfrastruktur for el-billadning i vedtektenes punkt 2.4.

4.5 Energikostnader til varmt forbruksvann og oppvarming av boligseksjonen

Energikostnaden til varmt forbruksvann og oppvarming av boligseksjonen betales av seksjonseieren etter målt forbruk.

4.6 Innkreving av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville

påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiers side.

5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

7.2 Årsmøtet avholdelse og hvem som har rett til å delta

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret avgjør hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseierne har blitt informerte om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltagelse og stemmegiving kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

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

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

For det ordinære årsmøtet skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen til ordinært årsmøte når styret har mottatt krav om det før fristen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
c) velge styremedlemmer.

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

Bortsett fra saker som nevnt ovenfor i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.5 Flertallskrav

7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

Flertall beregnes etter sameiebrøk. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

7.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.
h) endring av vedtektene jf. eierseksjonsloven § 27 hvis ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de

årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

7.5.6 Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de seksjonseiere det gjelder. Det gjelder slikt som:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 33
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29

7.6 Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

7.7 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én

seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8 STYRE

8.1 Plikt til å ha styre og valg av dette

Sameiet skal ha et styre som består av 3 eller 5 medlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Det skal tilstrebes at styret består av representanter fra både boligseksjonene og næringsseksjonen på plan 1.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

8.3 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandlingen

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

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

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

8.4 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

10 REGNSKAP OG REVISJON

Sameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

11 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Alle tiltak på sameiets fellesarealer må godkjennes av styret eller årsmøtet. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker sameiets fasade.

Dette innebærer at seksjonseier må søke styret eventuelt årsmøtet om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong og takterrasser, farger på fasadevegger, og beplanting på bakkeplan.

Næringsseksjonen på plan 1 (snr. 1) skal ha rett til å sette opp markiser og sette opp skilt på fasaden. Dette krever likevel styrets samtykke. Styret kan nekte samtykke dersom det er saklig grunn til det. Som saklig grunn regnes bla. at sameiets fasade ikke gis et enhetlig og estetisk godt uttrykk.

Godkjennes søknaden, har seksjonseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket, ha vedlikeholdsansvaret for dette og plikt til å forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i sameiets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i sameiets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal seksjonseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Seksjonseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, bruksenheter eller andres eiendeler.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

14 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt.

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

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

15 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Kart over fellesarealer boligseksjonene har enerett til å bruke, eget vedlegg.

- Vedlegg 2: Boligseksjonenes relative sameiebrøk:

Boligseksjonenes relative sameiebrøk		
Snr.		Teller
2	Bolig	91
3	Bolig	75
4	Bolig	83
5	Bolig	88
6	Bolig	88
7	Bolig	96
8	Bolig	91
9	Bolig	75
10	Bolig	83
11	Bolig	88
12	Bolig	88
13	Bolig	96
14	Bolig	61
15	Bolig	69
16	Bolig	112
17	Bolig	91
Nevner		1375

- Vedlegg 3: Sameiebrøken med unntak av næringsseksjonene i parkeringskjeller:

Sameiebrøken med unntak av næringsseksjonene i som er parkeringskjeller		
Snr.		Teller
1	Næring (plan 1)	**1292**
2	Bolig	**91**
3	Bolig	**75**
4	Bolig	**83**
5	Bolig	**88**
6	Bolig	**88**
7	Bolig	**96**
8	Bolig	**91**
9	Bolig	**75**
10	Bolig	**83**
11	Bolig	**88**
12	Bolig	**88**
13	Bolig	**96**
14	Bolig	**61**
15	Bolig	**69**
16	Bolig	**112**
17	Bolig	**91**
	Nevner	**2667**

- Vedlegg 4: Tinglyst sameiebrøk:

SN = samleseksjon næring

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)
1	N	1292	B	13	B	96	B	25	N	1		37	N	1		49	N	1
2	B	91	B	14	B	61	B	26	N	1		38	N	1		50	N	1
3	B	75	B	15	B	69	B	27	N	1		39	N	1		51	N	1
4	B	83	B	16	B	112	B	28	N	1		40	N	1		52	N	1
5	B	88	B	17	B	91	B	29	N	1		41	N	1		53	N	1
6	B	88	B	18	N	1		30	N	1		42	N	1		54	N	1
7	B	96	B	19	N	1		31	N	1		43	N	1		55	N	1
8	B	91	B	20	N	1		32	N	1		44	N	1		56	N	1
9	B	75	B	21	N	1		33	N	1		45	N	1		57	N	1
10	B	83	B	22	N	1		34	N	1		46	N	1		58	N	1
11	B	88	B	23	N	1		35	N	1		47	N	1		59		
12	B	88	B	24	N	1		36	N	1		48	N	1		60		
Sum tellere:		2708				Nevner =		2708										

***

DRAMMEN KOMMUNE
- et godt sted å leve

Halvorsen & Reine A/S
Hotvetalleen 11
3018 Drammen

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/02278-98	Anders Grislingås	23.08.2024

Store Landfall øvre 100, ferdigattest for riving av eksisterende bygg og oppføring av kombinert nærings- og boligbygg i 4 etasjer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	116 / 604 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Halvorsen & Reine A/S
Tiltakshaver:	STORE LANDFALL AS

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt kombinasjonsbygg mottatt 14.06.2024. Søknaden var fullstendig samme dato.

Det ble gitt rammetillatelse i vedtak datert 20.12.2021 til riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt kombinert nærings- og boligbygg i 4 etasjer med parkeringsgarasje under terreng, butikk i 1. etasje og 16 boenheter i 2. – 4. etasje, i sak med saksnummer BYGG-21/02278-8.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § § 8-1 og 8-2

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt kombinert nærings- og boligbygg i 4 etasjer med parkeringsgarasje under terreng, butikk i 1. etasje og 16 boenheter i 2. – 4. etasje.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Virksomhet
avdeling
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Det er innsendt «som bygget»-tegninger. Det er noen små endringer i forhold til tidligere godkjente tegninger. Endringene aksepteres da de er av mindre vesentlig karakter som ikke utløser søknad om endring av tillatelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 femte ledd.

Opplysninger om søknaden

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 20, datert 14.06.2024, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang

Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Saksnummer	Vedtak	Dato
BYGG-21/02278-22	Igangsettingstillatelse nr. 1 *Riving og miljøsanering*	15.06.2022
BYGG-21/02278-31	Igangsettingstillatelse nr. 2 *Grunnarbeider, utvendig VA og bunnledninger*	21.09.2022
BYGG-21/02278-47	Endringstillatelse	15.12.2022
BYGG-21/02278-55	Igangsettingstillatelse nr. 3 *Fundamenter og bærende konstruksjoner*	27.02.2023
BYGG-21/02278-67	Igangsettingstillatelse nr. 4 *Resterende arbeider*	19.06.2023
BYGG-21/02278-72	Endringstillatelse	20.09.2023
BYGG-21/02278-80	Midlertidig brukstillatelse *Underetasje (parkeringsgarasje) og 1. etasje (butikk)*	09.11.2023
BYGG-21/02278-89	Midlertidig brukstillatelse *2. - 4. etasje (boliger) med tilhørende uteoppholdsarealer*	08.01.2024

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter SAK10 og plan- og bygningsloven § 21-10.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

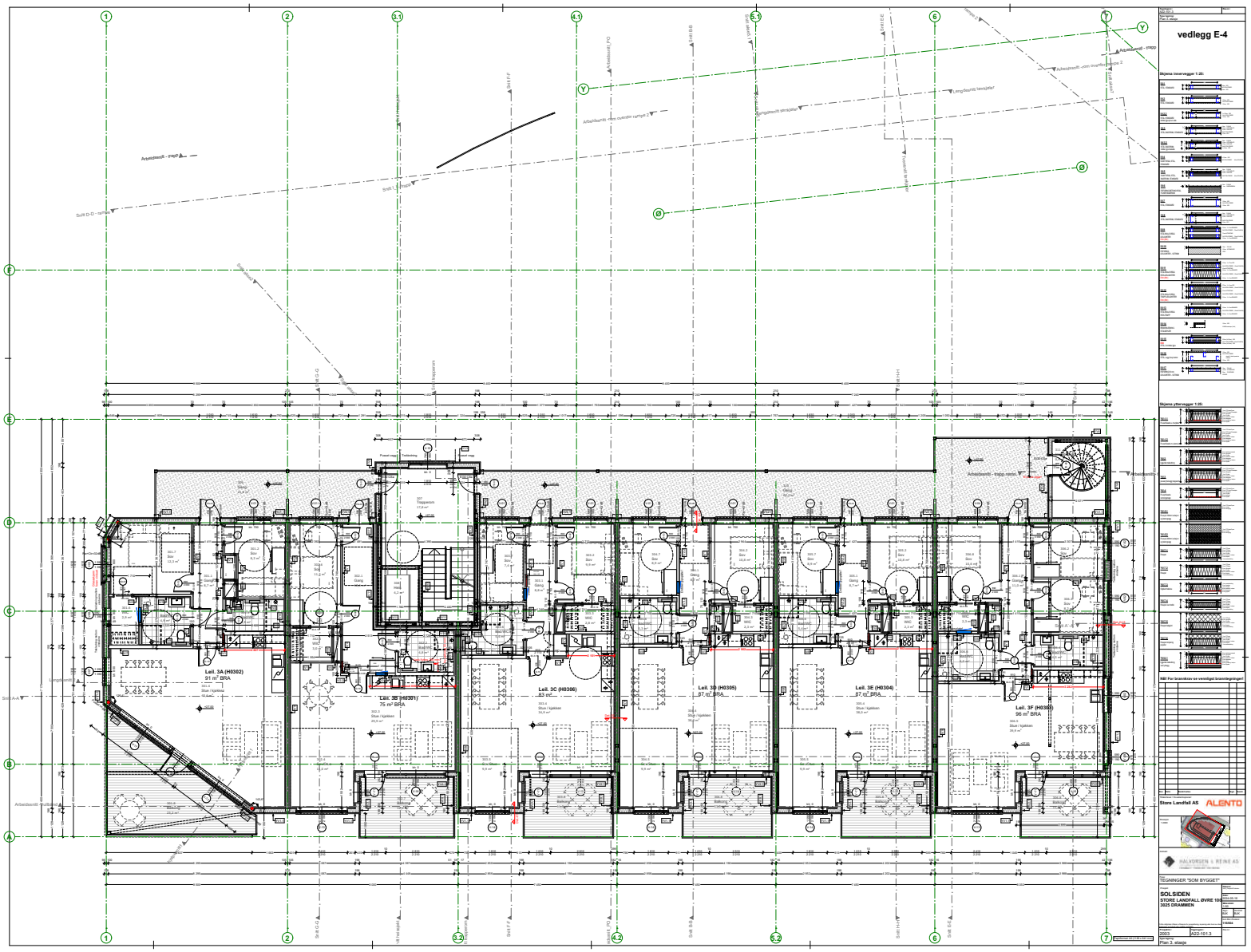
Anders Grislingås
Saksbehandler

Marcus Edward Helland
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
3_KART_Situasjonsplan_0_vedlegg D-1
4_TEGN_TegningNyPlan_10_vedlegg E-5
5_TEGN_TegningNyttSnitt_11_vedlegg E-10
6_TEGN_TegningNyttSnitt_12_vedlegg E-11
7_TEGN_TegningNyttSnitt_13_vedlegg E-9
8_TEGN_TegningNyttSnitt_14_vedlegg E-8
9_TEGN_TegningNyttSnitt_15_vedlegg E-7
13_TEGN_TegningNyFasade_1_vedlegg E-13
14_TEGN_TegningNyFasade_2_vedlegg E-15
15_TEGN_TegningNyFasade_3_vedlegg E-14
16_TEGN_TegningNyFasade_4_vedlegg E-12
17_TEGN_TegningNyPlan_5_vedlegg E-1
18_TEGN_TegningNyPlan_6_vedlegg E-4
19_TEGN_TegningNyPlan_7_vedlegg E-2
20_TEGN_TegningNyPlan_8_vedlegg E-3
21_TEGN_TegningNyPlan_9_vedlegg E-6

Kopi til:
STORE LANDFALL AS



vedlegg E-4

Skjema innervegger 1:20.

Skjema yttervegger 1:20.

NB! For brannkrav se vedlagt brannkonsept

Store Landfall AS

ALENTO

HALVORSEN & REINE AS

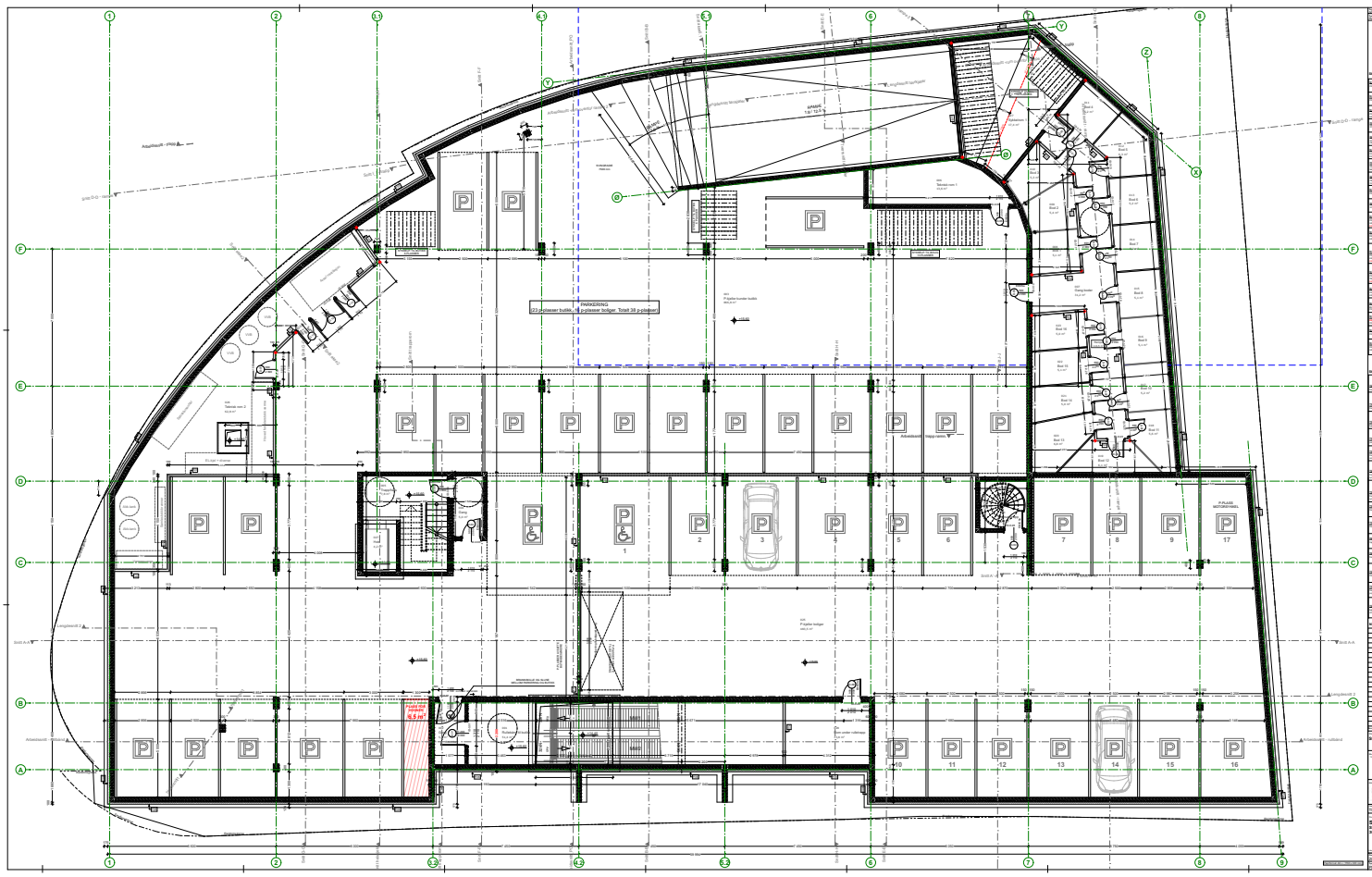
TEGNINGER "SOM BYGGET"

SOL SIDEN
STORE LANDFALL ØVRE 16
3025 DRAMMEN

0003

A22-101.3

Plan 3. etasje



vedlegg E-1

Skjema kontrollgruppe 1 (SK)

Skjema gjennomføringsplan (SGP)

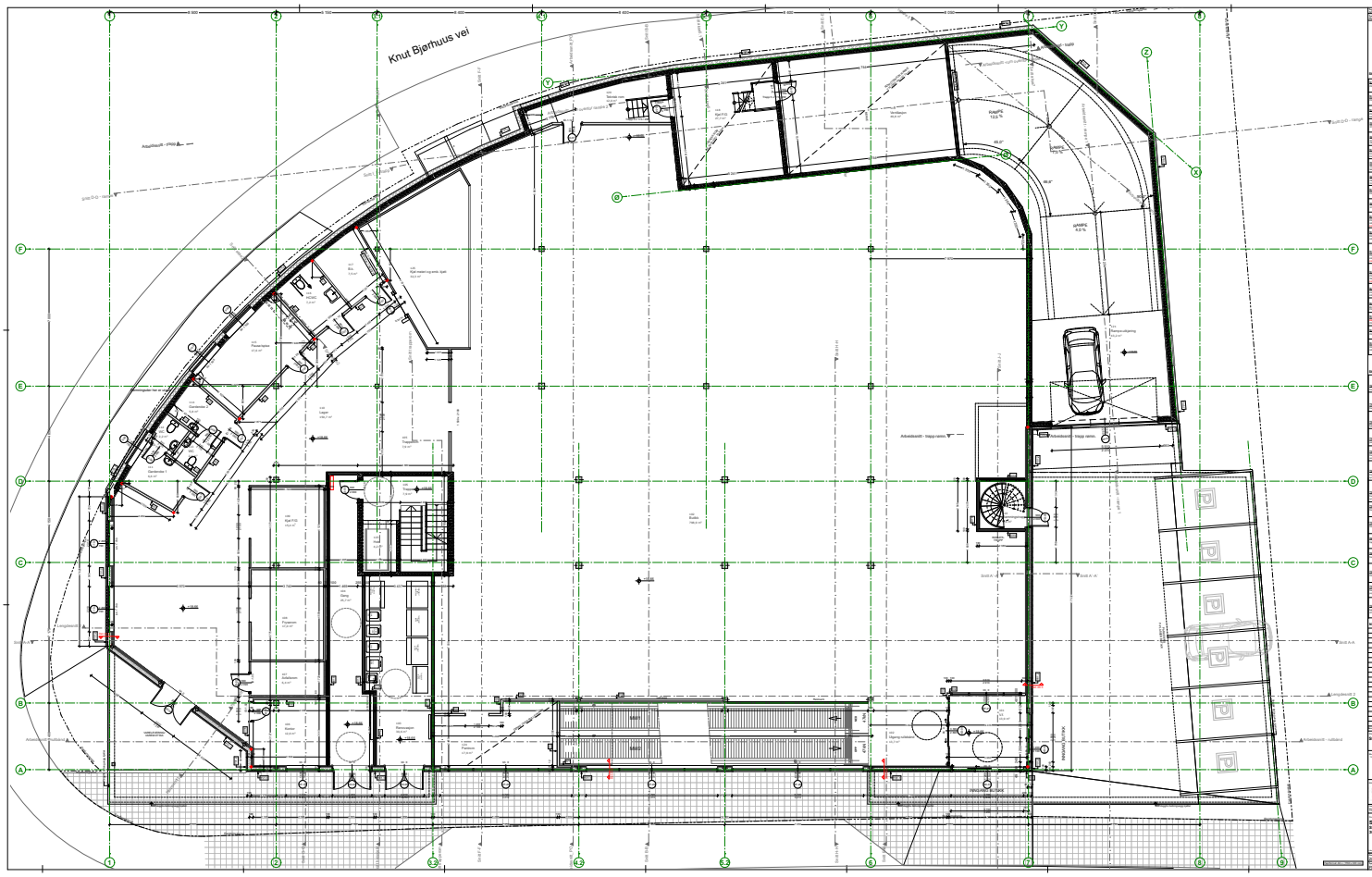
Skjema ytelseserklæring (SYE)

Skjema plassansvarlig (SPA)

Skjema for brannkrav og vernetiltak brannprosjekterende

Skjema for brannkrav og vernetiltak brannprosjekterende

Skjema for brannkrav og vernetiltak brannprosjekterende



vedlegg E-2

Skjema ansvarsrett 1:50

Skjema plassmøte 1:50

Skjema gjennomføringsplan

Skjema avfallsplan

Skjema kontrollerklæring

Skjema ferdigattest

Skjema midlertidig brukstillatelse

Skjema ferdigattest

Skjema midlertidig brukstillatelse

Skjema ferdigattest

Skjema midlertidig brukstillatelse

vedlegg E-13



Fasade sør-vest
1:50

Store Landfall AS

HALVORSEN & REINE AS

TEGNINGER "SOM BYGGET"

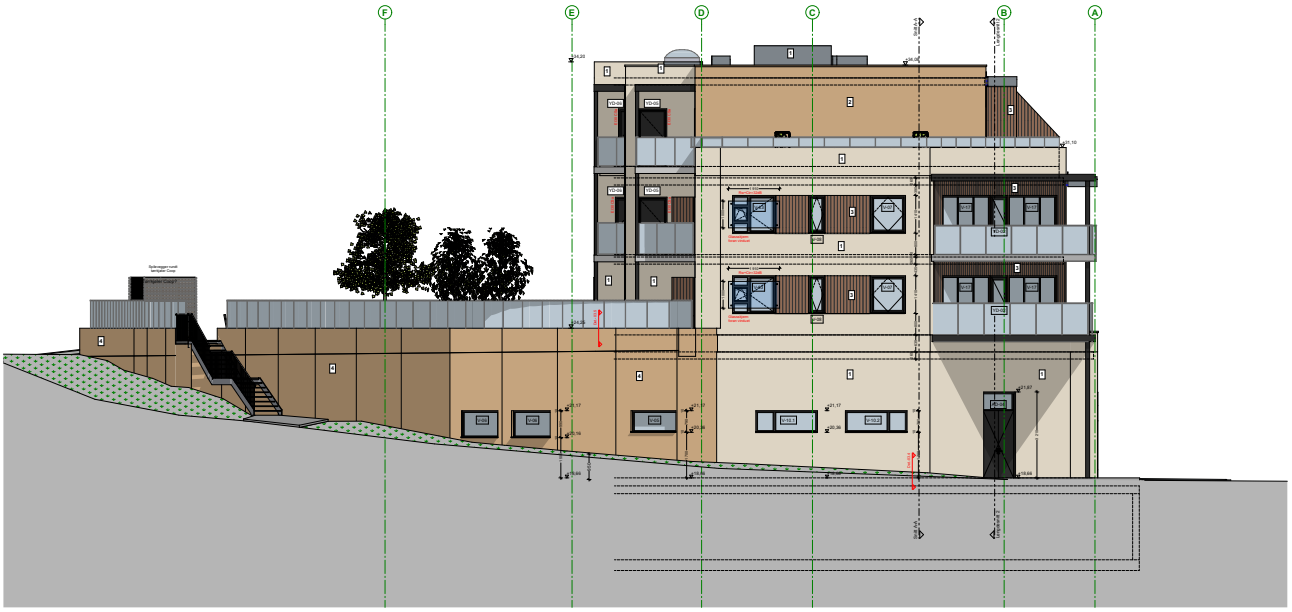
SOLSIDEN
STORE LANDFALL ØVRE 160
3025 DRAMMEN

3003

A4S-102

Fasade s-v

vedlegg E-14



Fasade nord-vest
1:50

Fasebeskrivelse/Color Specifics:
1 - Aluminiumsplate og fargelakk, STO Color System 91487
2 - Aluminiumsplate beiset farge, STO Color System 91439
3 - Betong
4 - Aluminiumsplate på massiv vegetasjonskjerm Ref. no 1 STO Color System 91433

Store Landfall AS

ALENTO

HALVORSEN & REINE AS

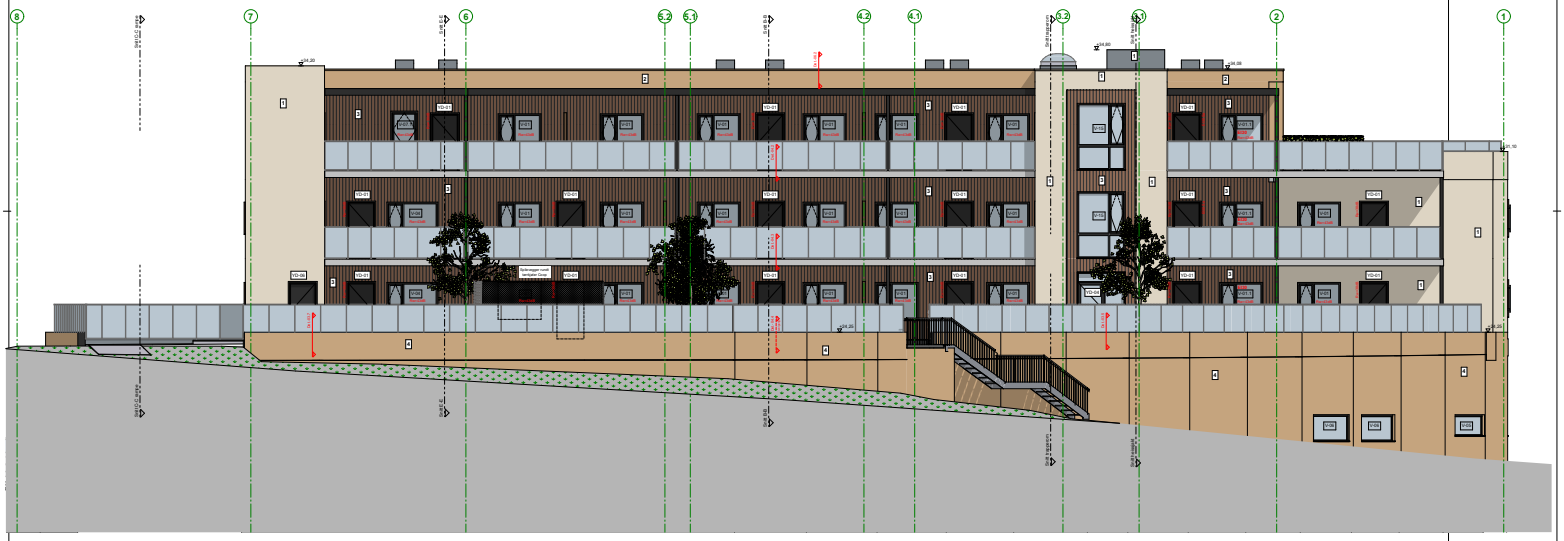
TEGNINGER "SOM BYGGET"

SOLSIDEN
STORE LANDFALL ØVRE 100
3025 DRAMMEN

2003
A4S-103

Fasade øst

vedlegg E-15



Fasade nord-øst
1:50

Store Landfall AS

ALENTO

HALVORSEN & REINE AS

TEGNINGER "SOM BYGGET"

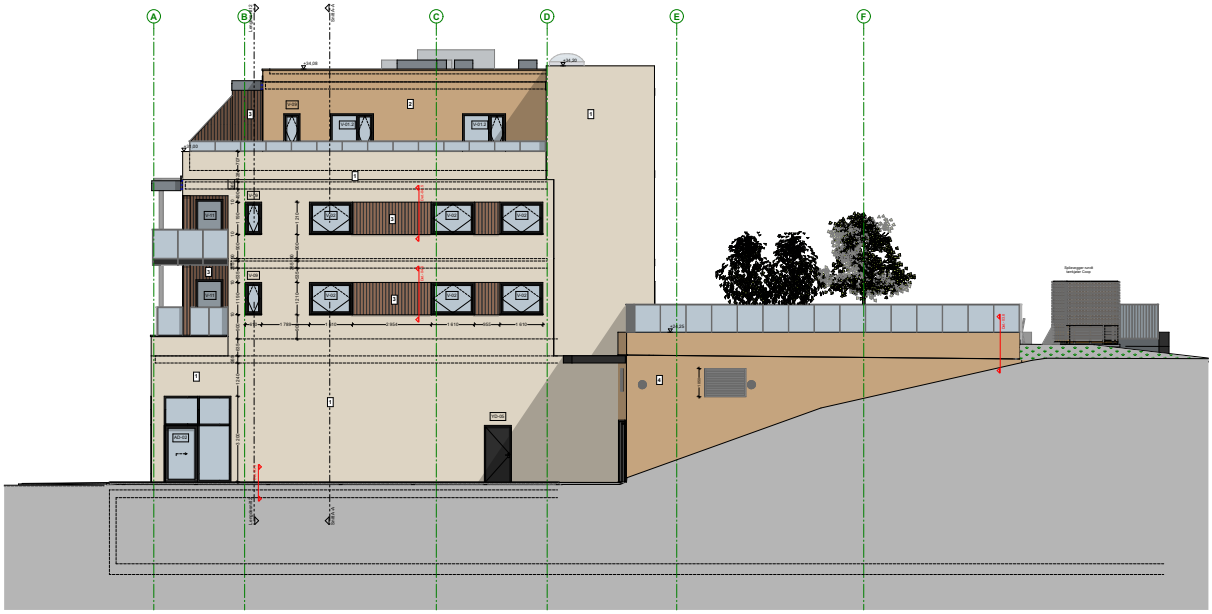
SOLSIDEN
STORE LANDFALL ØVRE 100
3025 DRAMMEN

3003

A4S-104

Fasade nord-øst

vedlegg E-12



Fasade sør-øst
1:50

Store Landfall AS

HALVORSEN & REINE AS

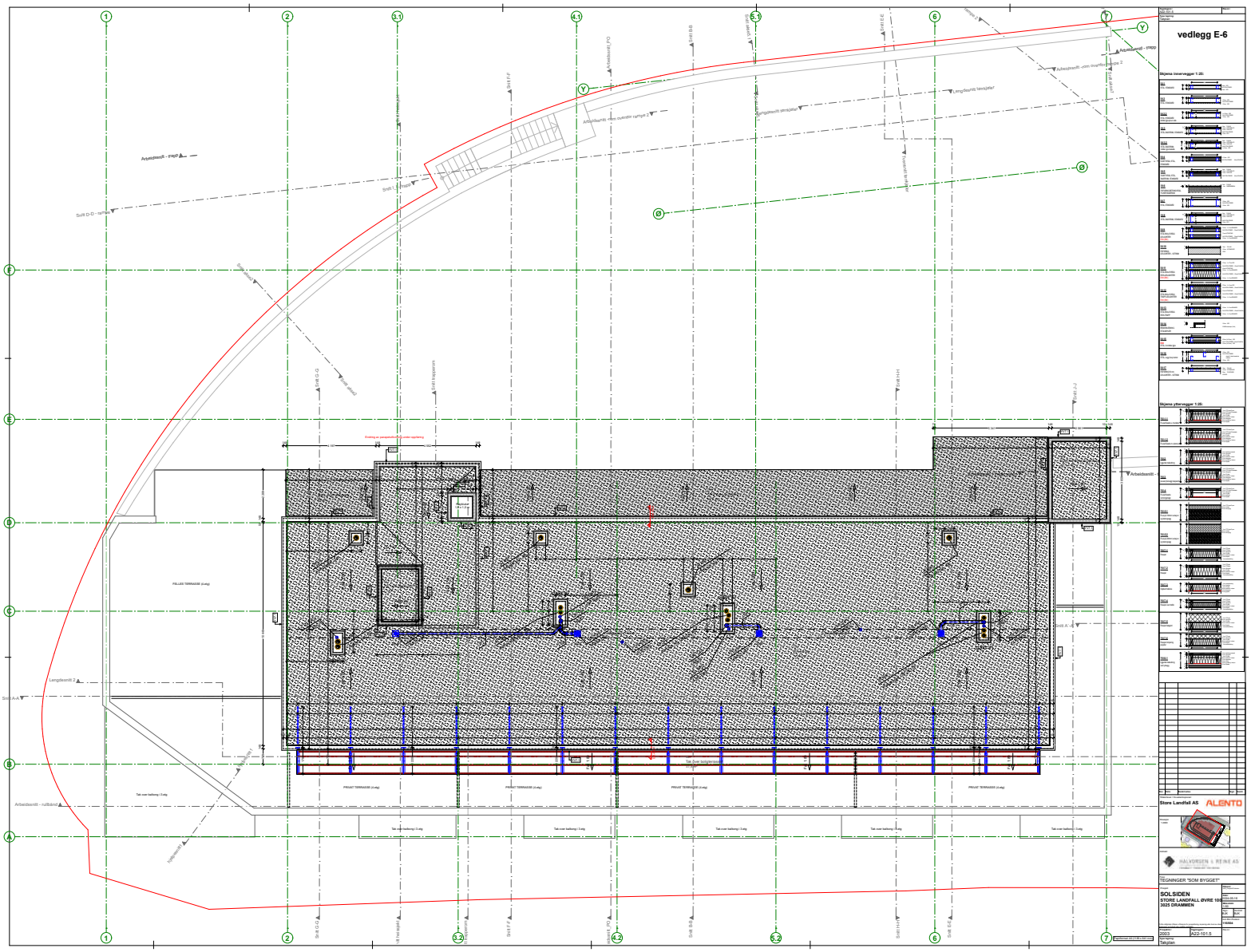
TEGNINGER "SOM BYGGET"

SOLSIDEN
STORE LANDFALL ØVRE 100
3025 DRAMMEN

2003

A4S-101

Fasade s-e


vedlegg E-6
Skjema innervegger 1:20.
Skjema yttervegger 1:20.
Store Landfall AS
ALENTO
HALVORSEN & REINE AS
TEGNINGER "SOM BYGGET"
SOLSIDEN
STORE LANDFALL ØVRE 16
3023 DRAMMEN
A22-101.5

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**116**	**604**	**0**	**12**	Store Landfall øvre 100, 3025 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)	1389.2m^2
Grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)	767.2m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 0602405	Detaljregulering for Store Landfall øvre 100 (23.3.2021)	Annen veggrunn - grøntareal	0.15m^2
	3301 0602405	Detaljregulering for Store Landfall øvre 100 (23.3.2021)	Annen veggrunn - tekniske anlegg	0.04m^2
	3301 0602405	Detaljregulering for Store Landfall øvre 100 (23.3.2021)	Bolig/forretning	965.08m^2
	3301 0602405	Detaljregulering for Store Landfall øvre 100 (23.3.2021)	Fortau	134.49m^2
	3301 0602405	Detaljregulering for Store Landfall øvre 100 (23.3.2021)	Frisikt	102.51m^2
	3301 0602405	Detaljregulering for Store Landfall øvre 100 (23.3.2021)	Parkeringsplasser	210.68m^2
	3301 0602405	Detaljregulering for Store Landfall øvre 100 (23.3.2021)	Uteoppholdsareal	845.96m^2
	3301 0602405	Detaljregulering for Store Landfall øvre 100 (23.3.2021)	utforming	2152.32m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
060214-1	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR ET OMRÅDET AV MØRKJORDET OG WEYDAHLJORDET. (29.1.1954)
060214-11	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR EN DEL AV WINDELSTAD OG WEYDAHLJORDET. (3.3.1955)
060214-4	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR ÅSSIDEN SENTRUM. (20.5.1954)
060216-4	REGULERING AV ET AREAL NORD FOR STORE LANDFALL. (28.3.1957)
060217-6	REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR ET AREAL VED FORLENGELSEN AV HENRIK IBSENS GATE. (6.3.1959)

060226-10	ENDRET REGULERING SAMT NY REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED KRISTIAN BRENNERS VEI. (24.11.1970)
060230-4	MYRHAGEN VED DBBL (21.3.1974)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

3301 0602381	Kommunedelplan for Fv 283 Rosenkranztgata

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

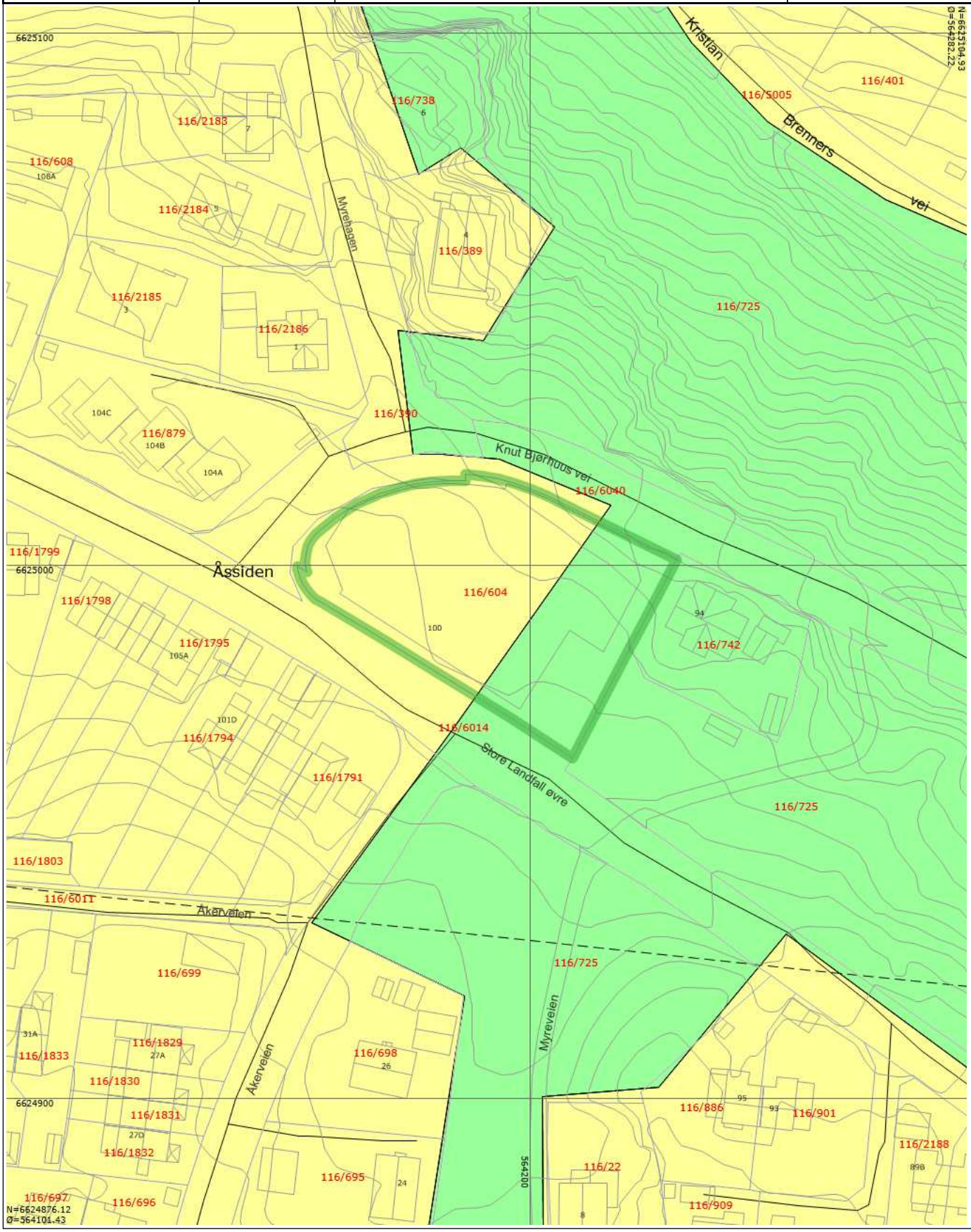
Det tas forbehold om feil og mangler.

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 604	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Store Landfall øvre 100 3025 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

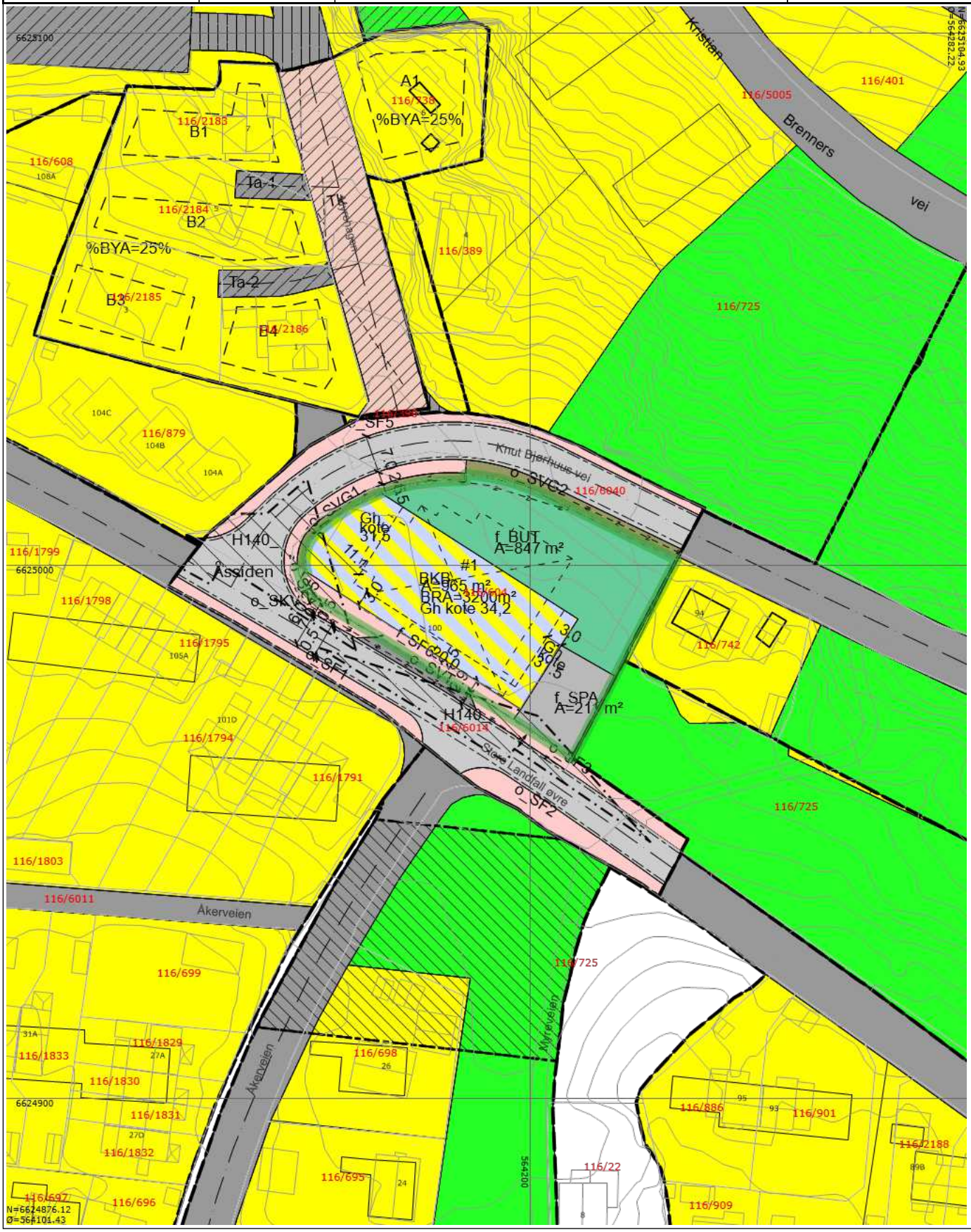
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	Kraftledning - Nåværende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

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 604	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Store Landfall øvre 100 3025 DRAMMEN			
Annen info:	Detaljregulering for Store Landfall øvre			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

Husnummer med bokstav

Husnummer

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.


Eiendomsgrense


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Taksprang


Udefinert bygning


Bygning


Gang- og sykkelveg


Høydekurve


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsteig


RpFareGrense


RpGrense


RpFormålgrense


RpSikringGrense


RpBestemmelseGrense


RpRegulertHøyde

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Eiendomsgrense som skal oppheves


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som inngår i planen


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Regulert kant kjørebane


Måle- og avstandslinje


Høyspenningsanlegg


Boligområde


Kjøreveg


Offentlig friområde


Privat veg


Felles avkjørsel


Felles parkeringsplass


Felles lekeareal


Annet fellesareal


Bestemmelsesområde


Frisikt


Uteoppholdsareal


Bolig/forretning

Kjøreveg

Fortau

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Parkeringsplasser

DRAMMEN KOMMUNE

Saksnr	Plan-ID	Vedtaksdato	Sak
PLAN-19/01015 19/04521 PLAN-20/00121	0602405	xx.xx.xxxx	Xx/xx

BESTEMMELSER TIL

Detaljregulering for Store Landfall øvre 100

Gnr. 116 bnr. 604, gnr. 116 bnr. 725, gnr. 116 bnr. 6014, gnr. 116 bnr. 6040, gnr. 116 bnr. 390

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.01.2021

Ordførerers underskrift: _____

1 AREALFORMÅL

AREALTABELL			
BETEGNELSE	**FORMÅL**	**SOSI**	**AREAL M²**
Bebyggelse og anlegg			
Uteopphold	f_BUT	1600	847 m^2
Bolig/forretning	BKB	1801	965 m^2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Kjørevei	o_SKV	2011	1575 m^2
Fortau	o_SF1	2012	122 m^2
Fortau	o_SF2	2012	156 m^2
Fortau	o_SF3	2012	120 m^2
Fortau	o_SF4	2012	156 m^2
Fortau	o_SF5	2012	208 m^2
Fortau	F_SF6	2012	137 m^2
Annen veggrunn – teknisk anlegg	SVT	2018	56 m^2
Annen veggrunn – grøntareal	o_SVG1	2019	59 m^2
Annen Veggrunn – grøntareal	o_SVG2	2019	98 m^2
Parkeringsplasser	f_SPA	2080	211 m^2
Hensynssone			
Sikringssone – Frisikt	H140_		
Bestemmelsessone	#1		

2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for etablering av forretning/dagligvare i form av nærbutikk som henvender seg mot Store Landfall øvre, og boliger i form av blokkbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer på tak over forretningsarealet. Planen forutsetter riving av eksisterende bebyggelse.

3 REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

3.1 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

3.1.1 Samferdselsanlegg

a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til tiltak innenfor felt BKB og f_BUT, skal fortau o_SF3 være opparbeidet i henhold til Drammen kommunes gatenorm.
b. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BKB og f_BUT, skal vareleveringslomm o_SVT være opparbeidet i henhold til planer godkjent av Drammen kommune. Dersom behovet for varelevering opphører, kan det tillates å opparbeide fortau på dette arealet.
c. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BKB og f_BUT, skal kjørevei o_SKV være opparbeidet i henhold til Drammen kommunes gatenorm.
d. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BKB og f_BUT skal alle tre gangfelt etableres med intensiv belysning i Store Landfall Øvre 100 og Knut Bjørhuus vei i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

e. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BKB og f_BUT, skal fortau o_SF1, o_SF2 og o_SF4 være opparbeidet/gjenoppbygget i henhold til Drammen kommunes gatenorm.
f. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BKB og f_BUT, skal fortau f_SF6 være opparbeidet med snøsmelteanlegg.

3.1.2 Leke-, uteoppholdsareal og grønnstruktur

a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BKB og f_BUT, skal felt) felt f_BUT være opparbidet i henhold til godkjent utomhusplan.
b. Vegetasjon og beplanting skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

3.1.3 Teknisk og sosial infrastruktur

a. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal følgende være etablert/dokumentert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet, trafikksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei
- Tilfredsstillende skjerming mot støy
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

4 DOKUMENTASJONSKRAV/KRAV TIL UNDERSØKELSER

4.1 Før tillatelse til tiltak

4.1.1 Teknisk og sosialt infrastruktur

a. Før det kan gis tillatelse til tiltak må kommunen avklare at det er tilstrekkelig skolekapasitet.

4.1.2 Lek- og uteoppholdsareal

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal det foreligge utomhusplan for utomhusarealer, felles takterrasser samt vei- og gang-/sykkelanlegg i målestokk 1:200 som redegjør for:

- Arealer for varierte uteområder for opphold, lek og aktivitet, gangveier, vegetasjon, bil- og sykkelparkering.
- Tilgjengelighet for funksjonshemmede/universell utforming
- Håndtering av overvann
- Overganger mot tilliggende fortaus- og gatearealer, samt tilliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning.
- Eksisterende og fremtidig terreng
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning.
- Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk
- Solforhold på uteoppholdsarealene
- Eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak

4.1.3 Tekniske planer

a. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning (inkl. avrenning av smeltevann ved etablering av snøsmelteanlegg), slukkevann mv.
b. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for renovasjon og utrynkningskjøretøy (nød og nytte). Renovasjonsselskapet skal godkjenne planene for boligrenovasjon.
c. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent parkeringsplan.

4.1.4 Grunnundersøkelser

a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det gjennomføres grunnundersøkelser som bakgrunn for geoteknisk vurdering av grunnforholdene med redegjørelse for fundamenteringsløsning og sikringstiltak, som dokumenterer at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning av planområdet.

4.1.5 Støy

a. Før det kan gis rammetillatelse skal det utarbeides støysonekart i henhold til T--1442/2016. Det må dokumenteres at følgende krav oppnås, eventuelt gjennom tiltak:
   - Krav til innendørs støynivå i teknisk forskrift overholdes
   - Utendørs støynivå på påkrevde utearealer og ved fasade utenfor oppholdsrom er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone.

4.2 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal følgende forhold være etablert/dokumentert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet, trafikksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei
- Tilfredsstillende skjerming mot støy
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

5 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

5.1 Funksjons- og kvalitetskrav

5.1.1 Universell utforming

a. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger og fellesarealer.
b. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

5.1.2 Estetikk

a. Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løsninger, materialer, vegetasjon og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde.
b. Minimum 60% av 1.etasjens fasade/fasade på gateplan, også eksponert fasade mot Knut Bjørhuus vei, skal være vindu eller inngang.

5.1.3 Overvannshåndtering

a. Overvann skal håndteres på egen grunn og skal ivaretas innenfor den enkelte utbyggingsetappe og integreres som en kvalitet i lek og uteoppholdsarealene.
b. Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger, og bidra til opplevelseskvaliteter i området.
c. Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

5.2 Parkering

a. Krav til parkering for bil og sykkel skal være i henhold til den enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.
b. Parkering for bil skal i hovedsak skje i parkeringsanlegg under terreng. Det tillates etablert inntil 6 parkeringsplasser på terreng innenfor område f_SPA. Kjøreadkomst til parkeringsanlegg under terreng skal utformes slik at de tilgrensende utearealene ikke forringes.
c. Sykkelplassene skal opparbeides på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer.

5.3 Automatisk fredete kulturminner

a. Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsel, jf. Kulturminneloven §8.2.

5.4 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

5.4.1 Forurensning i grunnen

a. Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven §7.

5.4.2 Støy

a. Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal ligge til grunn for vurdering av skjermingstiltak og støy i anleggsperioden.
b. Støyskjerming skal skje lokalt og/eller gjennom fasadetiltak for å tilfredsstille kravet i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Følgende løsninger kan tillates forutsatt at de lydmessige kvalitetene opprettholdes og kravet til estetisk utforming er ivaretatt:
    - (eks) Balkonger med tett rekkverk kombinert med absorbent i himling og tett felt. Maks høyde på rekkverk 1,2m, med unntakk av balkonger i 2. andre etasje der det tillates maks høyde på rekkverk 1,3m.
    - Minst 50 % av oppholdsrommene i hver ny boenhet og minimum 1 soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone.
    - Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst én fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side. Privat uteoppholdsarealer og minst 50 % av felles uteoppholdsarealer skal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone.
    - Støyskjerming rundt f_BUT for å oppnå tilfredsstillende støy på uteoppholdsareal og lekeareal. Maksimal tillatt høyde på støyskjerming er 1,3 meter.
    - Støyskjerm innenfor f_BUT skal utformes med en materialbruk som en videreføring av fasaden, og som en integrert del av uteoppholdsarealet.

5.4.3 Luftforurensning

a. Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

5.4.4 Tilgjengelighet i anleggsperioden

a. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister.
b. Det skal til enhver tid være en sammenhengende gang-- og sykkelforbindelse langs Store Landfall Øvre. Det skal etableres midlertidige gang-- og sykkelforbindelser langs Store Landfall Øvre inntil o_SF3 er ferdig etablert.

5.4.5 Eierform

a. Fremtidig eierform fremkommer av plankartet. Det er angitt med liten bokstav:

o_= offentlig formål

f_= fellesareal

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

6.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

6.1.1 Utforming

a. Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.
b. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltaket samlede arkitektoniske uttrykk.
c. Svalgang mot Store Landfall øvre tillates ikke. Svalgangene mot felt f_BUT/Knut Bjørhuus vei skal være korte og integreres i bygningskroppen, og skal maksimalt gi adkomst til fire boenheter på samme side av trapp. Svalgangene skal gis en bredde og utforming som danner gode romsoner for opphold og variert bruk. Materialbruk og fasadeutforming på svalgangene skal bidra til å skape et tydelig skille mellom privat og offentlig rom.
d. Dersom det etableres felles takterrasse, skal denne sikres god brukbarhet gjennom oppdeling i soner ved bruk av romdelende elementer som skjermvegger, plantekasser o.l. Det skal etableres tilstrekkelig skjerming mot private utearealer/boenheter, slik at disse ikke virker privatiserende på fellesområdene.
e. Det skal sikres en gangsti/forbindelse gjennom planområdet fra Store Landfall Øvre til Knut Bjørhuus vei. Det stilles ikke kreav om universell utforming av denne.

6.1.2 Boligkvalitet

a. Alle leiligheter i 1. boligetasje skal ha direkte adgang til privat uteoppholdsareal på terreng/lokk over forretning.
b. Bebyggelsen skal primært ha gjennomgående leiligheter eller leiligheter med solinnfall mot to ulike himmelretninger. Leiligheter som ensidig er orientert mot nord og nordøst skal unngås.
c. Alle boenheter skal ha tilgang til egnet uteoppholdsareal og lek med tilfredsstillende støyforhold.

6.1.3 Byggehøyder og grad av utnytting

a. Maksimale gesimshøyder framgår av plankartet. Heis-og trappeoppbygg og andre tekniske oppstikk som ventilasjonsavkast, kan oppføres inntil 1,5 m over fastsatte kotehøyder for høyeste gesims. Dette kan utgjøre maksimalt 10% av takflaten.
b. Maksimalt BRA er 3600 m^2, hvorav maksimum 1200 m^2 avsettes til forretning.
c. Tenkte plan, parkeringskjeller og arealer med himling mindre enn 0,5 over gjennomsnittlig terreng, herunder varelevering, lager og tekniske rom i underetasje regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mellom 1,5 og 0,5 m over gjennomsnittlig terreng medregnes med 50%.

6.1.4 Byggegrenser

a. Byggegrenser er angitt på plankart. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense.
b. Parkeringsanlegg og forretningsareal under terreng tillates oppført innenfor bestemmelsesgrense #1.

6.1.5 Lek og uteoppholdsareal

c. Krav til uteoppholdsareal skal dekkes innenfor felt f_BUT og felt BKB med unntak inngangssoner og under svalgang.
a. Minimumskrav til private og felles uteoppholdsarealer (MUA) skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel. Det tillates at 30% av krav til felles MUA løses som felles takterrasse innenfor felt BKB. Krav til relativ andel lek skal i sin helhet dekkes innenfor f_BUT.
b. Minst 50% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl 15.00 ved vårjenvdøgn.
c. Parkering, kjøreareal, snuplasser og renovasjonsareal inngår ikke i arealer til uteopphold eller lek.
d. Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre formingsdetaljer.
e. Vekstlag innenfor felt f_BUT skal ha minimum dybde 0,6 m for etablering av variert og romdannende vegetasjon. Inngjerdinger ut over det som er påkrevd av sikkerhetshensyn/støy tillates ikke.
~~f.~~ Minst 20 % av takterrasse/takhager skal kunne beplantes med busker/stauder, mindre trær og klatreplanter. Gressarealer kommer i tillegg.
g. Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Utearealer på tak som inngår i utearealregnskapet skal redegjøres for i takplan.
h. Rekkverk på takterrasse kan oppføres med inntil 1,2m over maks. gesimshøyde, og skal være tilbaketrukket min. 1m fra fasade mot gate.

6.1.6 Tekniske anlegg

a. Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjoner på tak skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
b. Transformatorstasjoner skal gis en kvalitativ utforming og gjøres til en helhetlig del av bebyggelsen eller utomhusarealene.
c. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.

6.2 Feltbestemmelse

6.2.1 BKB Kombinert bebyggelse/forretning

a. Innenfor område BKB tillates etablering av boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse samt forretning.
b. Areal innenfor felt BKB som opparbeides som lek- og uteoppholdsareal skal tilfredsstille kvalitetskrav gitt i punkt 6.1.5 og 6.2.2.

6.2.2 F_BUT Lek og uteoppholdsareal

a. Feltet skal opparbeides til felles leke- og uteoppholdsareal for boliger innenfor planområdet, samt interne gangveier som leder til boliginngangene.
b. Lek og ueteoppholdsarealer skal opparbeides med utforming som passer for ulike brukere og alderstrinn, og skal utformes tilpasset bruk til alle årstider. Det skal legges til rette for sandlek, og det skal settes opp lekeapparater tilpasset forskjellige aldere. Uteoppholdsareal skal etableres med forskjellige soner for opphold, med sitteplasser og skjermende vegetasjon/elementer.
c. Arealet skal opparbeides med høy kvalitet på materialbruk, utstyr og vegetasjon.
d. Det tillates etablert mindre konstruksjoner for overdekning av uteplasser, sykkelparkering, renovasjon, støykjerming og liknende. Plassering, utforming, materialbruk og størrelse vises på utomhusplanen, og redegjøres for ved søknad om tiltak.
e. Under kote +25 (1.etg) tillates etablert et sammenhengende forretningsareal med tilhørende funksjoner, som forlengelse av forretningsarelet innenfor BKB, samt nedkjøring til parkeringskjeller. Under kote +19 tillates etablering av parkeringskjeller med parkering til bolig/næring, sykkelparkering, boder og nødvendig teknisk areal.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5. NR 2.)

7.1 Kjørevei (o_SKV)

a. o_SKV skal etableres i tråd med Drammen kommunes gatenorm.

7.2 Fortau (o_SF1- o_SF5)

a. Feltene o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4 og o_SF5 er offentlige fortau.

7.3 Fortau (f_SF6)

a. Felt f_SF6 skal opparbeides med fortau med snøsmelteanlegg.
b. Fortauet skal til enhver tid være tilgjengelig for allmenn ferdsel og ha trafikksikker utforming for syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere.

7.4 Annen veigrunn (SVT – teknisk anlegg, SVG – grøntareal)

a. Teknisk anlegg – SVT skal fungere som vareleveringslomme til forretning.
b. Grøntareal – o_SVG skal fungere som sideareal og grøntareal til vei.

7.5 Parkeringsareal (f_SPA)

a. Arealet skal nyttes til parkering for formål innenfor BKB. Det skal sikres tilstrekkelig med sikt fra utkjøring fra parkeringskjeller og til parkeringsplasser innenfor f_SPA. Utkjøring over f_SPA må ha minimum fri bredde mellom vegg til bygg og p-plasser på 7,0 meter. Arealet skal utformes slik at det markeres tydelig kjøreareal, gangforbindelser og inngangssone til butikk, dette skal gjøres ved bruk av forskjellige materialer og fargebruk.

7.6 Avkjørsler

a. Avkjørsel og nedkjøring til underjordisk parkeringsanlegg skal utformes i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktsone (H140_)

a. I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 50 cm over kjørebanen.

9 BESTEMMELSESOMRÅDE

9.1 Bestemmelsessone #1

a. Parkeringsanlegg skal oppføres under terreng under kote +19, innenfor bestemmelsesgrense #1. I tillegg tillates boder i parkeringskjeller.

b. Det skal sikres tilstrekkelig overdekning over parkeringskjeller til å etablere sammenhengende fortau over.

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**116**	**604**	**0**	**12**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
03.11.2023	Nei	Nei			88/2708	

Andel i fellesareal	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1/1	116	604	0	42

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			116/604/0/4	0
					116/604/0/3	0
					116/604/0/6	0
					116/604/0/5	0
					116/604	0
					116/604/0/2	0
					116/604/0/1	0
					116/604/0/12	0
					116/604/0/11	0
					116/604/0/14	0
					116/604/0/13	0
					116/604/0/8	0
					116/604/0/7	0
					116/604/0/10	0
					116/604/0/9	0
					116/604/0/20	0

116/604/0/19	0
116/604/0/22	0
116/604/0/21	0
116/604/0/16	0
116/604/0/15	0
116/604/0/18	0
116/604/0/17	0
116/604/0/28	0
116/604/0/27	0
116/604/0/30	0
116/604/0/29	0
116/604/0/24	0
116/604/0/23	0
116/604/0/26	0
116/604/0/25	0
116/604/0/36	0
116/604/0/35	0
116/604/0/38	0
116/604/0/37	0
116/604/0/32	0
116/604/0/31	0
116/604/0/34	0
116/604/0/33	0
116/604/0/44	0
116/604/0/43	0
116/604/0/46	0
116/604/0/45	0
116/604/0/40	0
116/604/0/39	0
116/604/0/42	0
116/604/0/41	0
116/604/0/52	0

				116/604/0/51	0
				116/604/0/54	0
				116/604/0/53	0
				116/604/0/48	0
				116/604/0/47	0
				116/604/0/50	0
				116/604/0/49	0
				116/604/0/56	0
				116/604/0/55	0
				116/604/0/58	0
				116/604/0/57	0
Seksjonering	13.10.2023	27.10.2023	2023/41542	116/604/0/1	0
				116/604/0/22	0
				116/604/0/45	0
				116/604/0/6	0
				116/604/0/19	0
				116/604/0/8	0
				116/604/0/37	0
				116/604/0/51	0
				116/604/0/9	0
				116/604/0/56	0
				116/604/0/42	0
				116/604/0/26	0
				116/604/0/28	0
				116/604/0/36	0
				116/604/0/11	0
				116/604/0/23	0
				116/604/0/32	0
				116/604/0/55	0
				116/604/0/15	0
				116/604/0/49	0
				116/604/0/48	0

116/604/0/31	0
116/604/0/58	0
116/604/0/53	0
116/604/0/16	0
116/604/0/47	0
116/604/0/38	0
116/604/0/29	0
116/604/0/12	0
116/604/0/10	0
116/604/0/57	0
116/604/0/5	0
116/604/0/39	0
116/604/0/33	0
116/604/0/20	0
116/604/0/14	0
116/604/0/7	0
116/604	0
116/604/0/2	0
116/604/0/40	0
116/604/0/25	0
116/604/0/43	0
116/604/0/21	0
116/604/0/24	0
116/604/0/41	0
116/604/0/35	0
116/604/0/3	0
116/604/0/34	0
116/604/0/4	0
116/604/0/13	0
116/604/0/30	0
116/604/0/50	0
116/604/0/18	0

116/604/0/46	0
116/604/0/27	0
116/604/0/52	0
116/604/0/44	0
116/604/0/54	0
116/604/0/17	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300986361	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Ferdigattest	1750	3500	5250

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Store Landfall øvre	100			Nord: 6624988.24 Øst: 564182.11 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 3-Åssiden Grunnkrets 129-Åssiden 29 Kirkesokn 1-Åssiden Postnummerområde 3025-DRAMMEN SKOLEKRETS 19-Åssiden

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 2023/41542	

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

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**116**	**604**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	2156,4	2323	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
01.08.1958	Nei	Nei	Ja	58		Nord: 6624993.67 Øst: 564191.66 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			116/604/0/4	0
					116/604/0/3	0
					116/604/0/6	0
					116/604/0/5	0
					116/604	0
					116/604/0/2	0
					116/604/0/1	0
					116/604/0/12	0
					116/604/0/11	0
					116/604/0/14	0
					116/604/0/13	0
					116/604/0/8	0
					116/604/0/7	0
					116/604/0/10	0
					116/604/0/9	0
					116/604/0/20	0
					116/604/0/19	0
					116/604/0/22	0
					116/604/0/21	0
					116/604/0/16	0
					116/604/0/15	0
					116/604/0/18	0

116/604/0/17	0
116/604/0/28	0
116/604/0/27	0
116/604/0/30	0
116/604/0/29	0
116/604/0/24	0
116/604/0/23	0
116/604/0/26	0
116/604/0/25	0
116/604/0/36	0
116/604/0/35	0
116/604/0/38	0
116/604/0/37	0
116/604/0/32	0
116/604/0/31	0
116/604/0/34	0
116/604/0/33	0
116/604/0/44	0
116/604/0/43	0
116/604/0/46	0
116/604/0/45	0
116/604/0/40	0
116/604/0/39	0
116/604/0/42	0
116/604/0/41	0
116/604/0/52	0
116/604/0/51	0
116/604/0/54	0
116/604/0/53	0
116/604/0/48	0
116/604/0/47	0
116/604/0/50	0

				116/604/0/49	0
				116/604/0/56	0
				116/604/0/55	0
				116/604/0/58	0
				116/604/0/57	0
Seksjonering	13.10.2023	27.10.2023	2023/41542	116/604/0/1	0
				116/604/0/22	0
				116/604/0/45	0
				116/604/0/6	0
				116/604/0/19	0
				116/604/0/8	0
				116/604/0/37	0
				116/604/0/51	0
				116/604/0/9	0
				116/604/0/56	0
				116/604/0/42	0
				116/604/0/26	0
				116/604/0/28	0
				116/604/0/36	0
				116/604/0/11	0
				116/604/0/23	0
				116/604/0/32	0
				116/604/0/55	0
				116/604/0/15	0
				116/604/0/49	0
				116/604/0/48	0
				116/604/0/31	0
				116/604/0/58	0
				116/604/0/53	0
				116/604/0/16	0
				116/604/0/47	0
				116/604/0/38	0

116/604/0/29	0
116/604/0/12	0
116/604/0/10	0
116/604/0/57	0
116/604/0/5	0
116/604/0/39	0
116/604/0/33	0
116/604/0/20	0
116/604/0/14	0
116/604/0/7	0
116/604	0
116/604/0/2	0
116/604/0/40	0
116/604/0/25	0
116/604/0/43	0
116/604/0/21	0
116/604/0/24	0
116/604/0/41	0
116/604/0/35	0
116/604/0/3	0
116/604/0/34	0
116/604/0/4	0
116/604/0/13	0
116/604/0/30	0
116/604/0/50	0
116/604/0/18	0
116/604/0/46	0
116/604/0/27	0
116/604/0/52	0
116/604/0/44	0
116/604/0/54	0
116/604/0/17	0

Annen forretningstype	06.07.2022	06.07.2022	21/02705		116/6014	0
					116/6040	0
					116/725	0
					116/604	0
Oppmålingsforretning/grensejustering	05.05.2022	14.07.2022	21/43183	Mottaker	116/604	32.1
				Avgiver	116/6040	-32.1
Oppmålingsforretning/grensejustering	05.05.2022	14.07.2022	21/43183		116/742	0
				Avgiver	116/604	-29.2
				Mottaker	116/6040	29.2
Annen forretningstype	05.05.2022	14.07.2022	21/43183		116/604	0
					116/742	0
Annen forretningstype	05.05.2022	14.07.2022	21/43183		116/604	0
					116/6040	0
Oppmålingsforretning/grensejustering	05.05.2022	06.07.2022	21/43183	Mottaker	116/6014	168.3
				Avgiver	116/604	-168.3
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			116/604	0
Kart- og delingsforretning	06.08.1958			Avgiver	116/725	-2323
				Mottaker	116/604	2323
Sammenslåing				Avgiver	116/604	-2323

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300986361	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Ferdigattest	1750	3500	5250

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Store Landfall øvre	100			Nord: 6624988.24 Øst: 564182.11 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 3-Åssiden Grunnkrets 129-Åssiden 29 Kirkesokn 1-Åssiden Postnummerområde 3025-DRAMMEN SKOLEKRETS 19-Åssiden

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

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
2156,4	Nord: 6624993,67011338 Øst: 564191,65999655 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:

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**116**	**604**	**0**	**12**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	300986361	0	Ferdigattest	Varehandel, reparasjon av motorvogner	1750	1900	3500	5250

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6624997.01 Øst: 564185.95 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	20.12.2021	21.12.2021	
EB-Endre bygningsdata	21.12.2021	21.12.2021	
IG-Igangsettingstillatelse	15.06.2022	16.06.2022	
EB-Endre bygningsdata	21.09.2022	21.09.2022	
EB-Endre bygningsdata	23.11.2022	23.11.2022	
EB-Endre bygningsdata	15.12.2022	15.12.2022	
EB-Endre bygningsdata	27.02.2023	27.02.2023	
EB-Endre bygningsdata	19.06.2023	19.06.2023	
EB-Endre bygningsdata	08.09.2023	08.09.2023	
EB-Endre bygningsdata	20.09.2023	20.09.2023	
EB-Endre bygningsdata	09.11.2023	09.11.2023	
EB-Endre bygningsdata	14.11.2023	14.11.2023	
EB-Endre bygningsdata	04.12.2023	04.12.2023	
MB-Midlertidig brukstillatelse	08.01.2024	09.01.2024	

FA-Ferdigattest 23.08.2024 23.08.2024

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0304	Bolig	88	3	Kjøkken	1	1	Store Landfall øvre 100	116	604	0	12

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	1600	1600

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	6	650	0	650

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	6	650	0	650

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
4	Hovedetasje	0	0	4	450	0	450

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	0	1900	1900

Referanse

J-Journalnummer: BYGG-2021/02278

Referanse

J-Journalnummer: 2021/35537

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**116**	**604**	**0**	**12**

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



Kulturmiljø - Høy verneverdi

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	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	604	0	0	1	2156.41m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	1581.92m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1389.20m^2
Grønnstruktur	Nåværende	767.20m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
0602405	Detaljregulering for Store Landfall øvre 100	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	2156.41m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Fortau	134.49m^2
Parkeringsplasser	210.68m^2
Annen veggrunn - tekniske anlegg	0.04m^2
Bolig/forretning	965.08m^2
Uteoppholdsareal	845.96m^2
Annen veggrunn - grøntareal	0.15m^2

Utskriftsdato: 11.04.2025

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	604	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Store Landfall øvre 100, 3025 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
06029195	1	13.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1
06197866	1	13.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 22.01.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	116	**Bruksnr.**	604	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Store Landfall øvre 100, 3025 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	1 558,60 kr
Vann	958,77 kr
Sum	**2 517,37 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	981.64	1/1	0 %	981,64 kr	0,00 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1598.96	1/1	0 %	1 598,96 kr	0,00 kr
					Sum	**2 580,60 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Drammen kommune

DOK - alle datasett

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**116**	**604**	**0**	**12**

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 - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer
Kulturmiljøer		

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	116	604	0	0	1	2156.41m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	1	1581.92m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1389.20m^2
Grønnstruktur	Nåværende	767.20m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
0602405	Detaljregulering for Store Landfall øvre 100	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	2156.41m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Fortau	134.49m^2
Parkeringsplasser	210.68m^2
Annen veggrunn - tekniske anlegg	0.04m^2
Bolig/forretning	965.08m^2
Uteoppholdsareal	845.96m^2
Annen veggrunn - grøntareal	0.15m^2

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om matrikkelrapporten

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom: arealrapport, oppmålingsforretninger, eierforhold, adresseinformasjon og bygningsinformasjon.

Viktig om kulturminneregistrering
Det er viktig å merke seg at kulturminneregistrering kan mangle: Drammen kommune har en lokal kulturminneregistrering som ikke er registrert i matrikkelen. Du kan sjekke om din eiendom er berørt av denne, ved å:

1. Gå inn på kommunens kartsider, søk på aktuell eiendom, velg karttype «Temakart lokale kulturminner».
2. Eller bestille kulturminnerapporten, som er en automatisk analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for Drammen.

Viktig å vite om eiendommens areal
Eiendommens areal er beregnet areal fra eiendomskartet, og beregnes ut fra grensene slik de er registrert i per dags dato. Nøyaktighet på eiendomsgrenser varierer med målemetode. Gamle eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal. Feil i tidligere beregninger kan gi utslag på arealet. Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på om arealet stemmer

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 604	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Store Landfall øvre 100 3025 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DRAMMEN
NEDRE TORGGATE 20
3015 DRAMMEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Store Landfall øvre 100 (Christian Foss)
Vår referanse: 3727837/26190000
Bestilling: C3 2025-04-14 (6) 45

Dato
14.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1469	90	14.10.1958	BESTEMMELSE OM GJERDE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	116	604	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/1469/90
Uthentet 2025-04-14 09:39

D. S. 36.nr. 1469

Skjøtegebyr kr. 200,-

14/10 1958

S K J Ø T E.

Undertegnede rådmann på vegne av Drammen kommune i henhold til formannskapets vedtak av 24. februar 1958, skjøter og overdrar herved til kjøpmann Sigurd Berge, født 23. mars 1904, eiendommen Store Landfall 100, Drammen, av areal 1275,9 m^2.

Kjøpesummen for eiendommen, kr. 19.138,50, er avgjort ved kontant betaling.

Salget skjer for øvrig på følgende betingelser som blir å tinglyse som heftelser på eiendommen:

1. Tomten kan kun bebygges i samsvar med en av byplankontoret godkjent bebyggelsesplan. Tomten kan ikke selges videre i ubebygget stand uten formannskapets samtykke.

2. Innen 1 måned etter at tegningene er approbert, må kjøperen ha søkt om kjøpe og brukstillatelse for de byggeartikler og materialer som er nødvendig for å fullføre huset. Innen 3 måneder etterat de nødvendige kjøpe og brukstillatelser er gitt, må byggingen være igang. Dersom ikke denne bestemmelse overholdes, har kommunen rett til å kjøpe tomten tilbake for samme pris som kjøperen har gitt for den. Kjøperen har da ikke krav på tilbakebetaling av de omkostninger han har hatt i forbindelse med kjøpet.

3. Kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot tomten. Mot nåværende eller senere privat eiendom gjelder de alminnelige regler om gjerdeplikten.

4. Eieren må tåle at det trekkes elektriske ledninger og telefonledninger over tomten, såvel luftledninger som jordkabel. Likeledes må eieren tåle vann og kloakkledninger som ligger i grunnen og ledningenes eier har rett til å etterse, reparere og omlegge disse. Ledningene må ikke overbygges. Som overbygging regnes også oppfylling i så stor høyde at reparasjonsarbeider vanskeliggjøres. Heller ikke må ledningene ved terrengforandring utsettes for skade ved frost eller annen skade. Dispensasjon fra bestemmelsene i dette avsnitt kan ikke gis uten samtykke fra vann og kloakkvesenet.

5. Hvis det ved anlegg eller utvidelse av offentlig vei viser seg nødvendig å sette opp mur eller å etablere skråning inn på tomten, må kjøperen finne seg i dette uten erstatning. Kommunen forbeholder seg adgang til tomten i fornødent utstrekning for å utføre disse arbeider.

Drammen, den 23. september 1958.

F. Blackstad.

Yngvar Nielsen.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DRAMMEN
NEDRE TORGGATE 20
3015 DRAMMEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Store Landfall øvre 100 (Christian Foss)
Vår referanse: 3727840/26190015
Bestilling: C3 2025-04-14 (6) 43

Dato
14.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1229445	200	3.11.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	116	604	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1229445/200
Uthentet 2025-04-14 09:38
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613772629
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921234554	DRAMMEN KOMMUNE	Postboks 7500, 3008 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
914586305	STORE LANDFALL AS		v/ Abel Eiendomsforvaltning AS, Solliveien 55, 1366 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3005	116	604

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3005	116	604	0	1	1292 / 2708	Næringsseksjon	Ja	Nei
3005	116	604	0	2	91 / 2708	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	116	604	0	3	75 / 2708	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	116	604	0	4	83 / 2708	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	116	604	0	5	88 / 2708	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	116	604	0	6	88 / 2708	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	116	604	0	7	96 / 2708	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	116	604	0	8	91 / 2708	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	116	604	0	9	75 / 2708	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	116	604	0	10	83 / 2708	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	116	604	0	11	88 / 2708	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	116	604	0	12	88 / 2708	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	116	604	0	13	96 / 2708	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	116	604	0	14	61 / 2708	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	116	604	0	15	69 / 2708	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	116	604	0	16	112 / 2708	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	116	604	0	17	91 / 2708	Boligseksjon	Ja	Nei
3005	116	604	0	18	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	19	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei

Dokn: 1229445 Inglyst: 03.11.2023
STATENS KARTVERK

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1229445/200
Uthentet 2025-04-14 09:38
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3005	116	604	0	20	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	21	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	22	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	23	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	24	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	25	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	26	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	27	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	28	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	29	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	30	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	31	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	32	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	33	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	34	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	35	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	36	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	37	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	38	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	39	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	40	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	41	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	42	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	43	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	44	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	45	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	46	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	47	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	48	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	49	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	50	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	51	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	52	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1229445/200
Uthentet 2025-04-14 09:38
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3005	116	604	0	53	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	54	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	55	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	56	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	57	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei
3005	116	604	0	58	1 / 2708	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MOTTATT
23 OKT. 2023
DRAMMEN KOMMUNE
Byarkivet

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Drammen	Pb. 7500, 3008 Drammen	MLBolin

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Svensson Nøkleby Advokatfirma v/Adv. K Aasgaard	982 370 310	kaasgaard@eurojuris.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Pb. 294 Bragernes	3001	Drammen	41462086

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3005	Drammen	116	604	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
914 586 305	Store Landfall AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring
Samelebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning; G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning); BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	1292	B	13	B	96	B	25	N	1		37	N	1		49	N	1	
2	B	91	B	14	B	61	B	26	N	1		38	N	1		50	N	1	
3	B	75	B	15	B	69	B	27	N	1		39	N	1		51	N	1	
4	B	83	B	16	B	112	B	28	N	1		40	N	1		52	N	1	
5	B	88	B	17	B	91	B	29	N	1		41	N	1		53	N	1	
6	B	88	B	18	N	1		30	N	1		42	N	1		54	N	1	
7	B	96	B	19	N	1		31	N	1		43	N	1		55	N	1	
8	B	91	B	20	N	1		32	N	1		44	N	1		56	N	1	
9	B	75	B	21	N	1		33	N	1		45	N	1		57	N	1	
10	B	83	B	22	N	1		34	N	1		46	N	1		58	N	1	
11	B	88	B	23	N	1		35	N	1		47	N	1		59			
12	B	88	B	24	N	1		36	N	1		48	N	1		60			
Sum tellere:		2708				Nevner =		2708											

Dato 13.10.23

Innsenderens underskrift: Kristin Andersen Aasgaard, Advokat

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

DRAMMEN

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfyit

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfyit

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
13.10.23	Kristine Andersen Asbjørnsrud

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310

DRAMMEN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samelets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
13.10.23 DRAMMEN		Stor Landfall AS Styreleder Erik Cato Ender
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3005	Drammen	116	604	

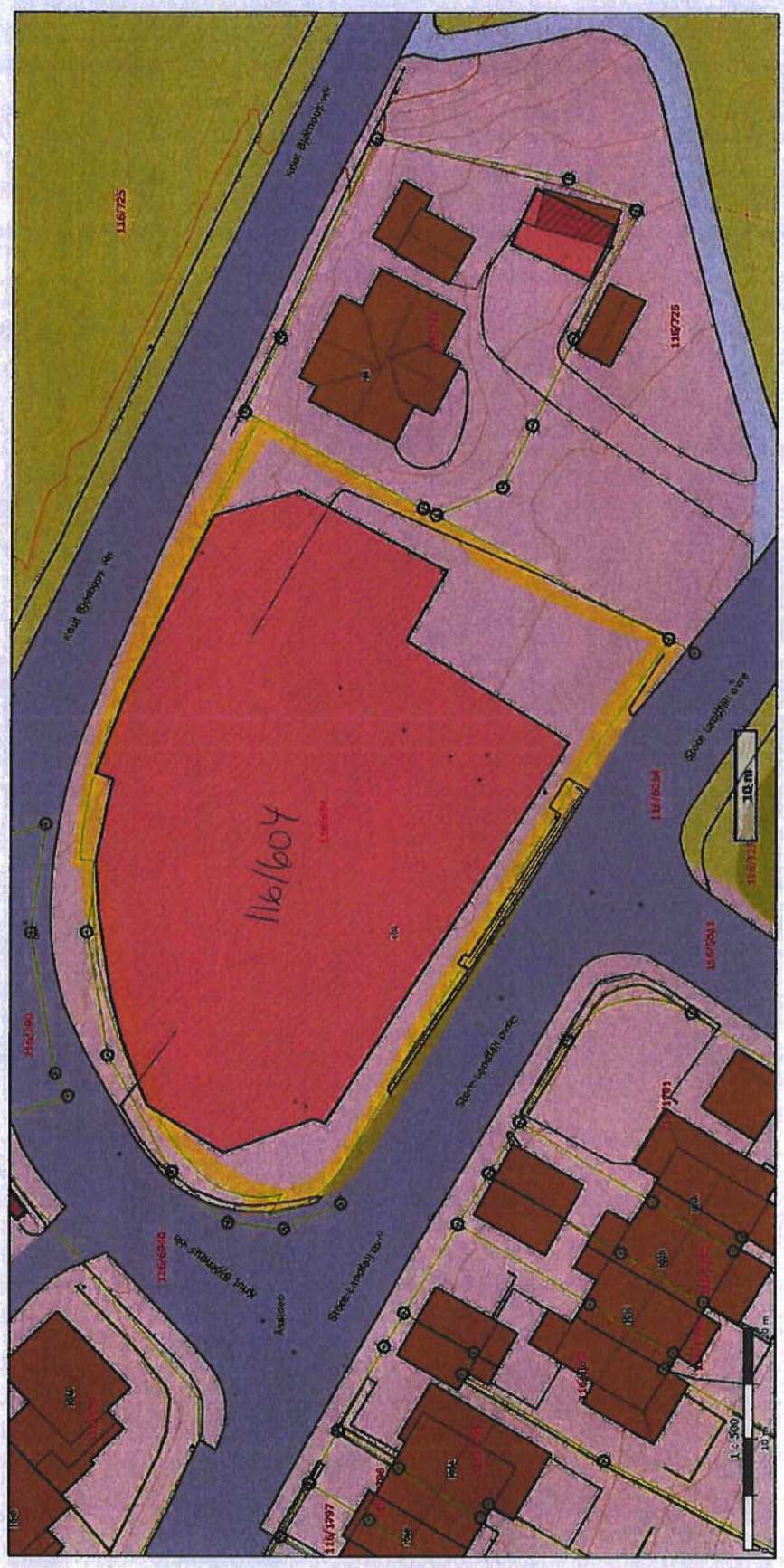
Dato	Underskrift	Stempel
27/10-23	Mette-Lise Bakke	DRAMMEN KOMMUNE Geodata Postboks 7500 3008 DRAMMEN Org nr 923 234 554

Dato
13.10.23

Kristine Andersen Advokat
Kristine Andersen Advokat
DRAMMEN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00, Org.nr. 982 370 310



Kartutsnitt

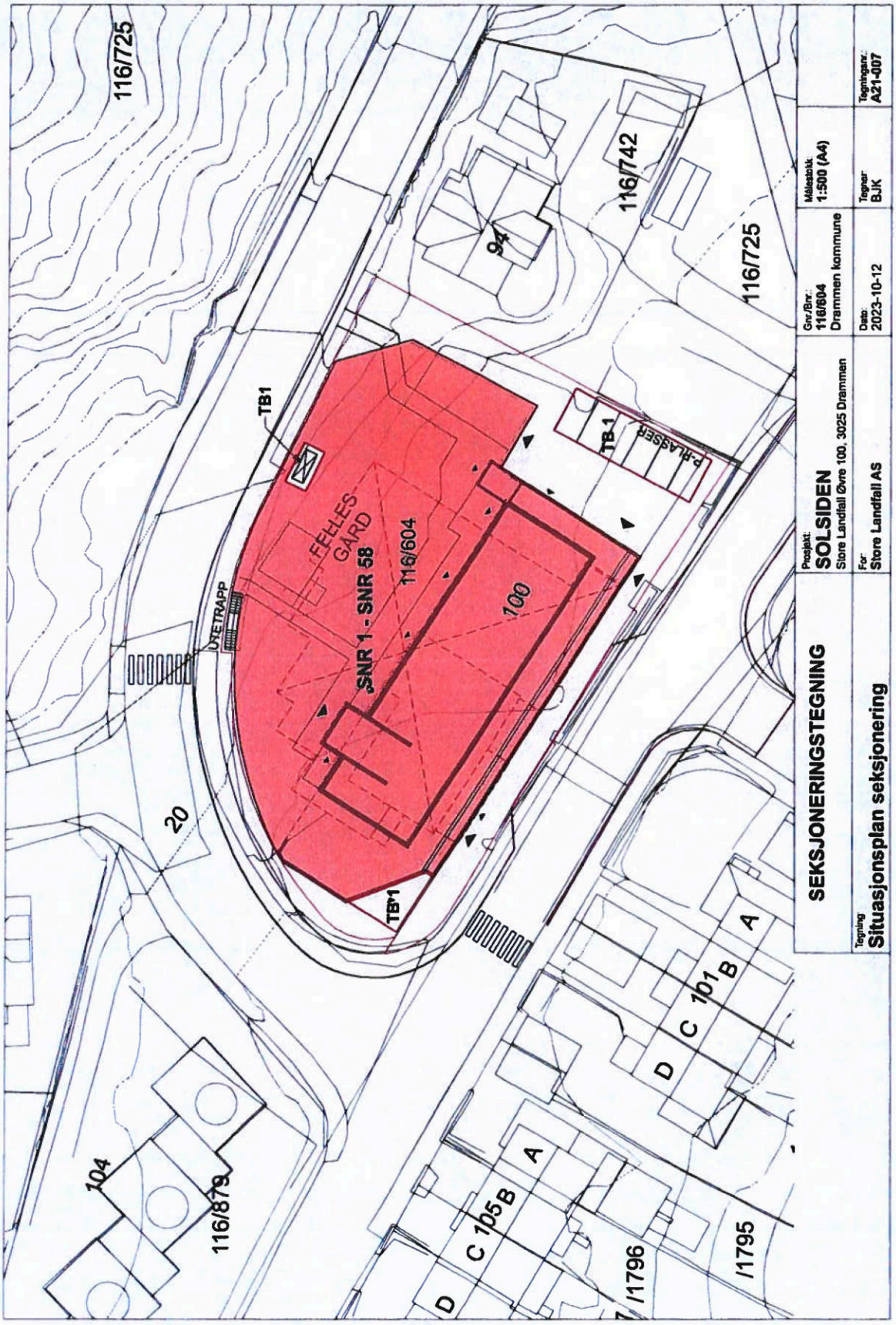
116/604, Støre Landfalløvre 100, seksjoneringskart

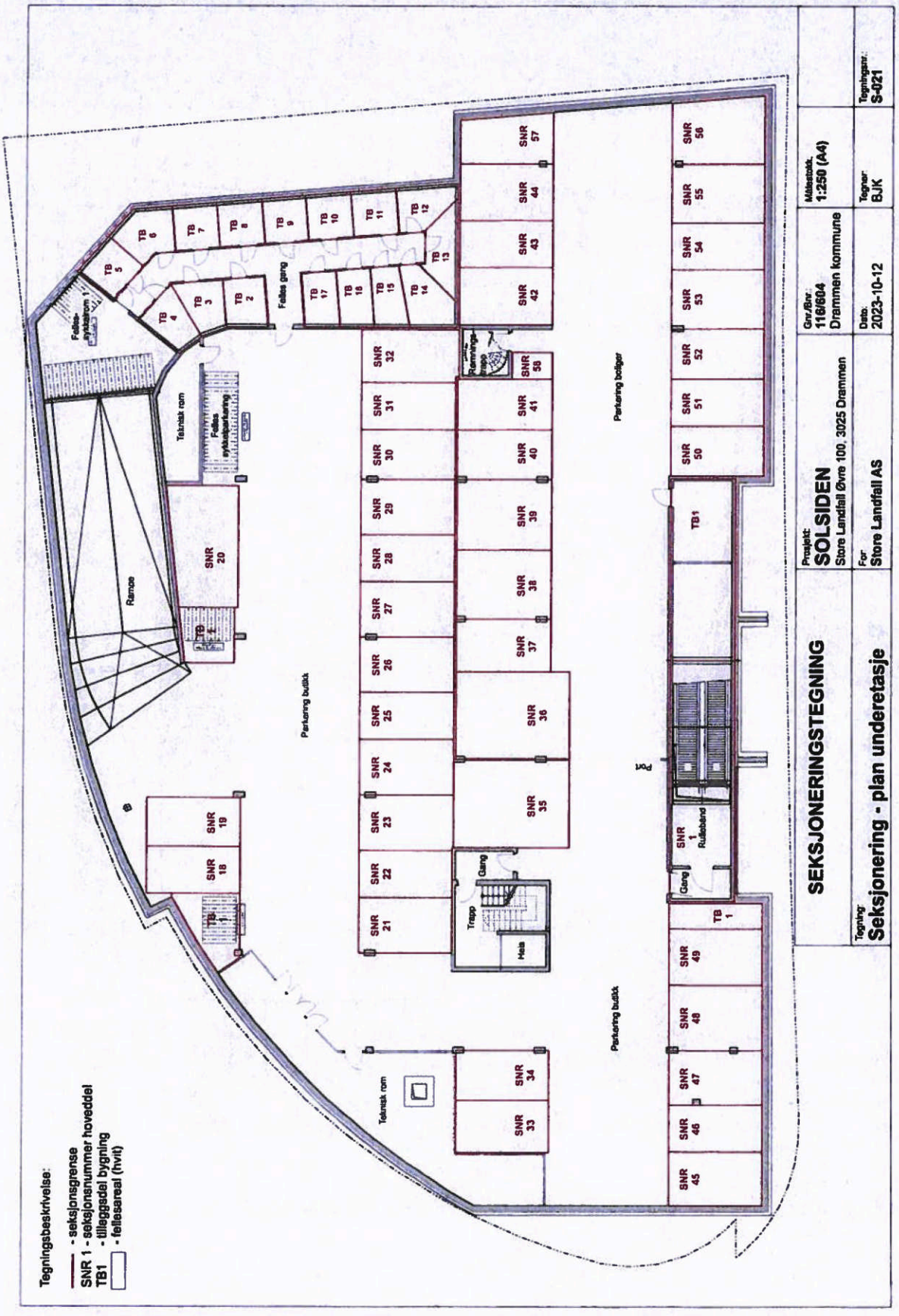
Drammen kommune

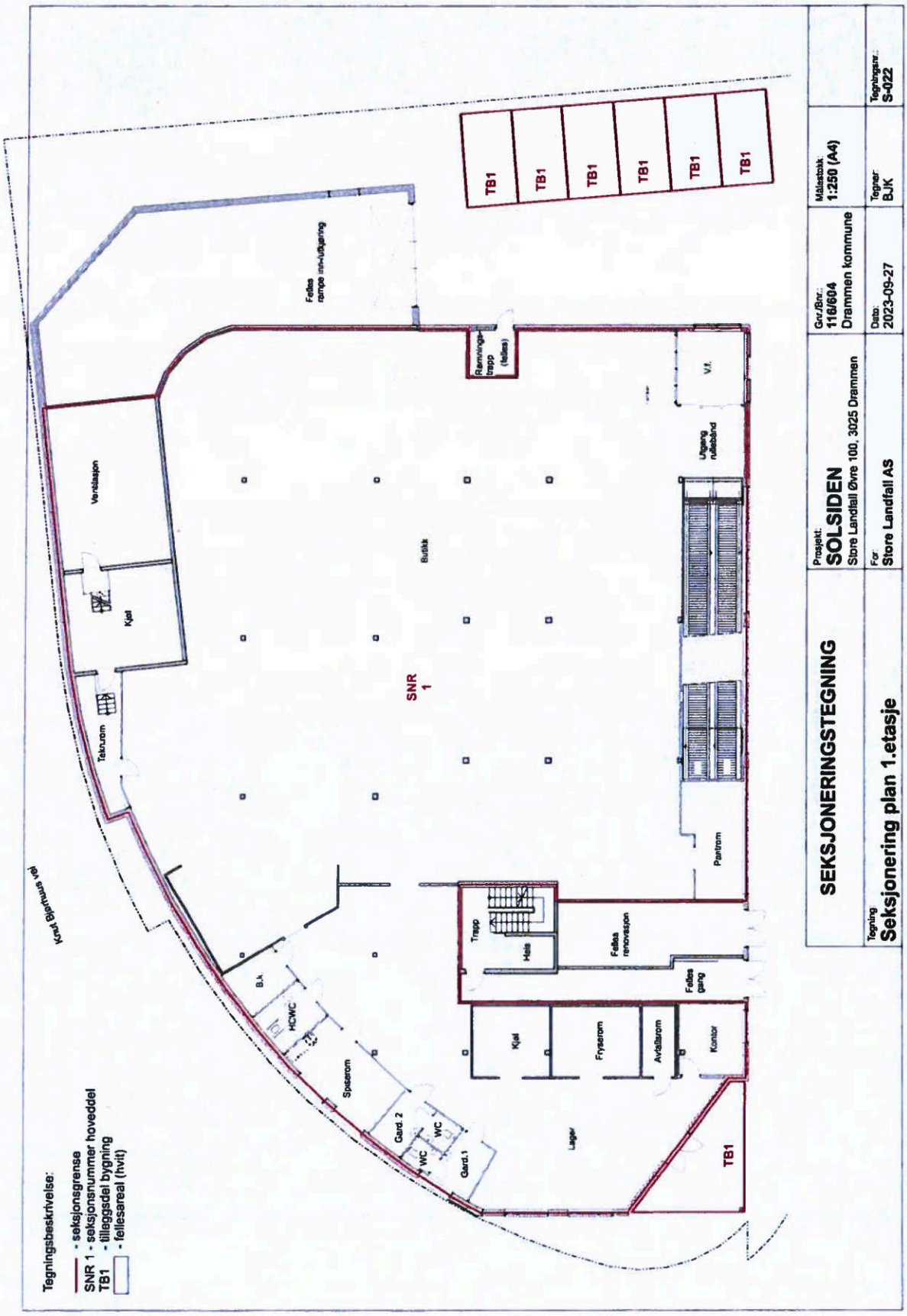
N

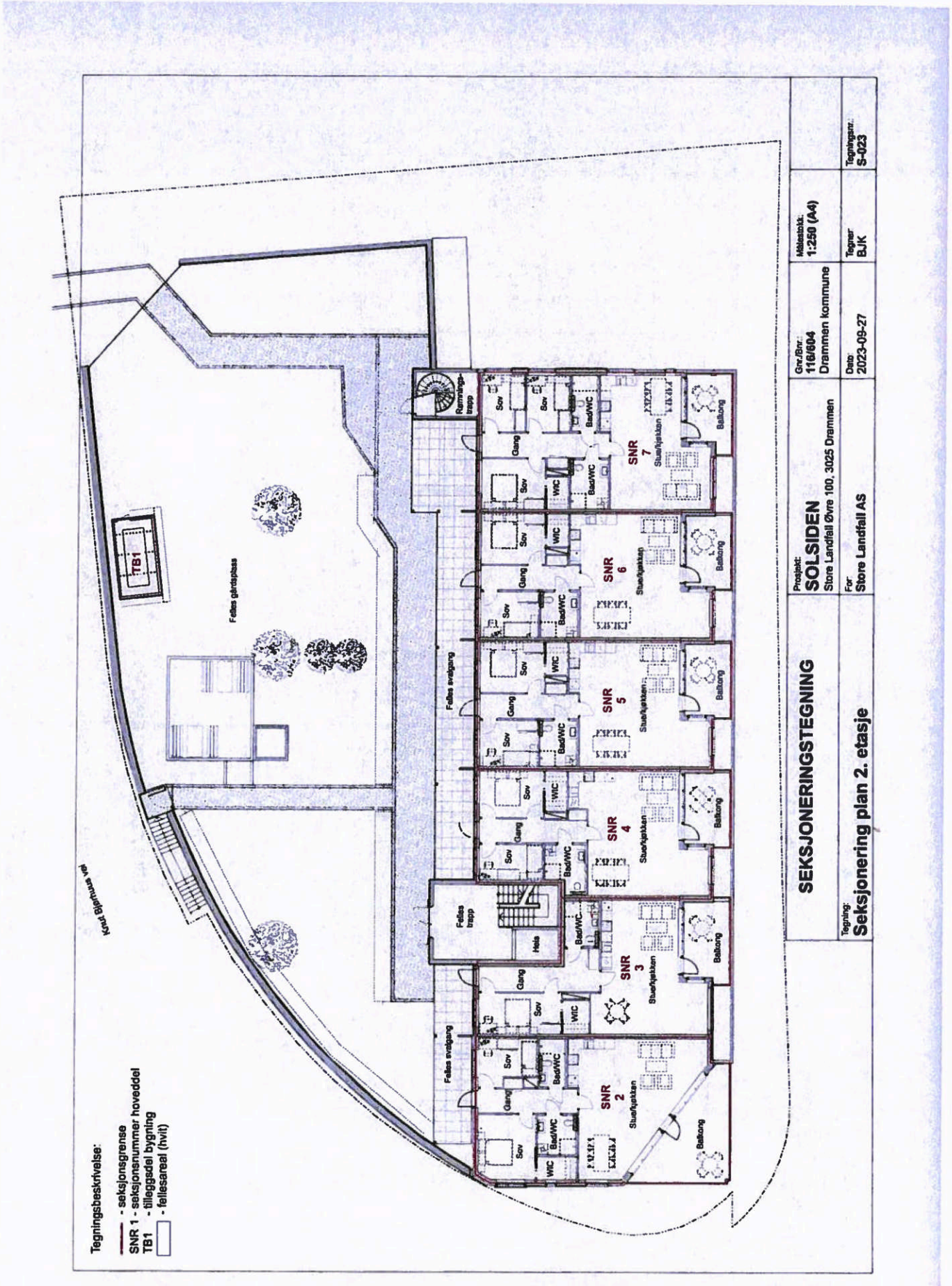
Målestokk: 1:500
Dato:27/10-2023
Format A4

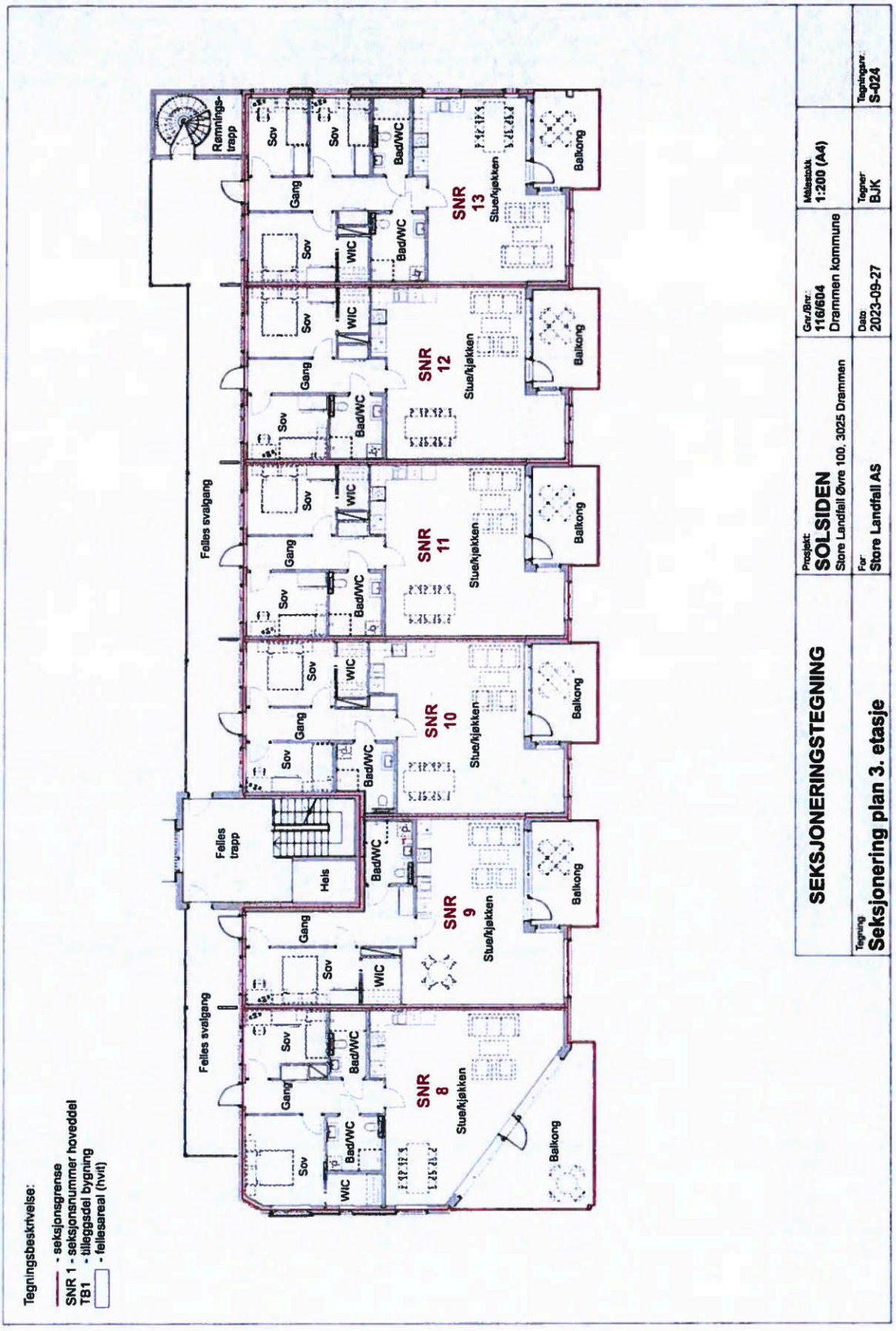
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

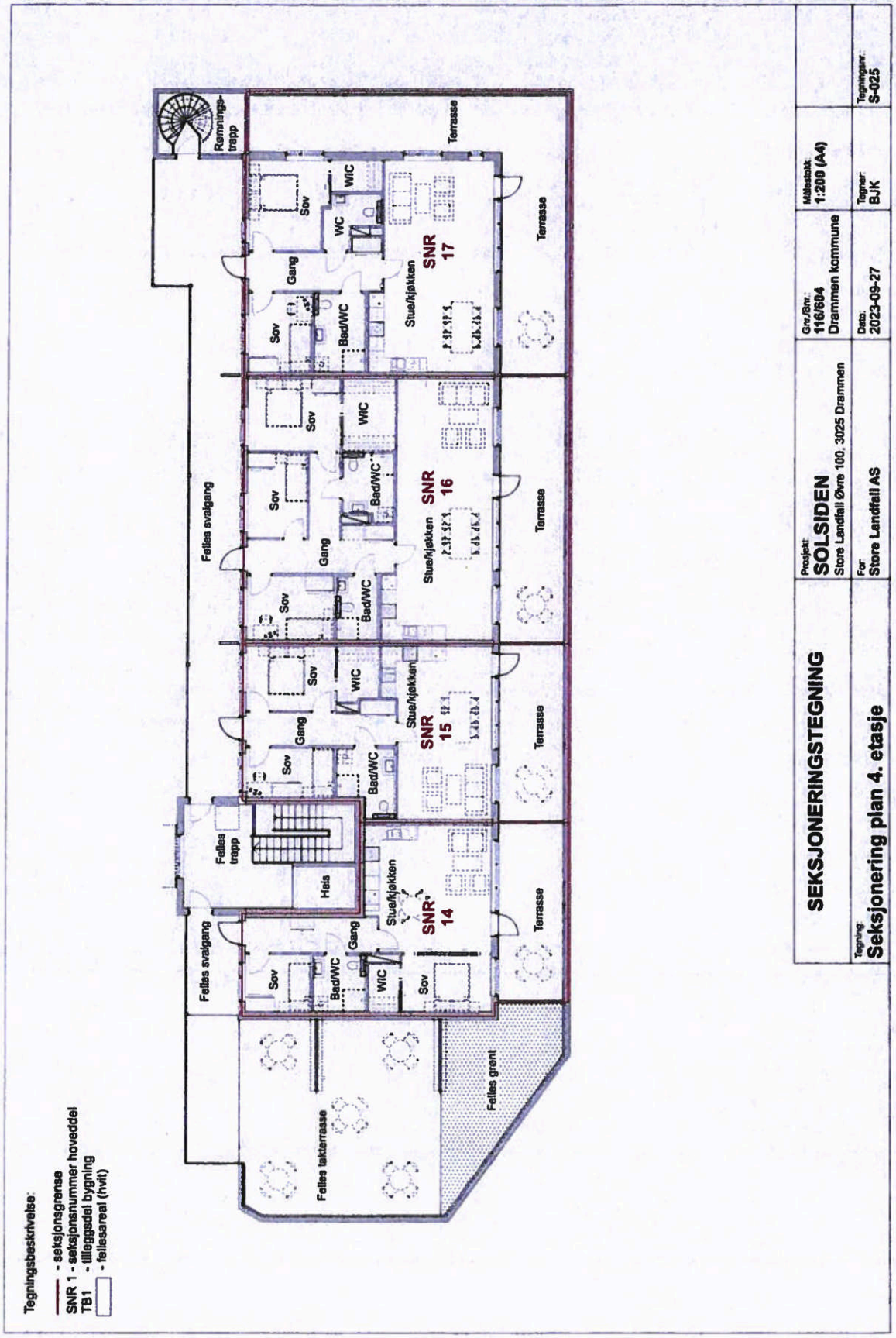

116/725
116/742
94
116/725
TB1
P-PLASSER
TB-1
FELLES GARD
SNR 1 - SNR 58
116/604
100
UTETRAPP
20
TB1
104
116/879
D C 105 B A
D C 101 B A
/1796
/1795
SEKSJONERINGSTEGNING
Tegning:
Situasjonsplan seksjonering
Prosjekt:
SOLSIDEN
Store Landfall Øvre 100, 3025 Drammen
For:
Store Landfall AS
Gnr/Bnr:
116/604
Drammen kommune
Dato:
2023-10-12
Målestokk:
1:500 (A4)
Tegner:
BJK
Tegningsnr:
A21-007


Tegningsbeskrivelse:
- seksjonsgrense
SNR 1 - seksjonsnummer hoveddel
TB1 - tilleggsdel bygning
- fellesareal (hvit)
SEKSJONERINGSTEGNING
Prosjekt:
SOLSIDEN
Store Landfall Øvre 100, 3025 Drammen
Gnr/Bnr:
116/604
Drammen kommune
Målestokk:
1:250 (A4)
Tegning:
Seksjonering - plan underetasje
For
Store Landfall AS
Dato:
2023-10-12
Tegner
BJK
Tegningsnr:
S-021
Parkering boliger
Parkering butikk
Fellesgang
Teknisk rom
Rampe
Trapp
Gang
Heis
Rulletrapp


SEKSJONERINGSTEGNING
Prosjekt:
SOLSIDEN
Store Landfall Øvre 100, 3025 Drammen
For
Store Landfall AS
Gnr./Bnr.:
116/604
Drammen kommune
Dato:
2023-09-27
Målestokk:
1:250 (A4)
Tegner:
BJK
Tegningsnr.:
S-022
Tegning
Seksjonering plan 1.etasje
Kong Bjørnsons vei
Felles rampe inn-/utkjøring
Ramnings-trapp (felles)
V.f.
Utgang rulletrapp
Butikk
Vaskerom
Kjøl
Tørkerom
SNR 1
Pantrom
Trapp
Heis
Felles renovasjon
Felles gang
B.f.
HC/WC
Kjøl
Fryserom
Avfallsrom
Kontor
Spiserom
Gard. 2
WC
WC
Gard. 1
Lager
TB1
TB1
TB1
TB1
TB1
TB1
TB1
Tegningsbeskrivelse:
- seksjonsgrense
SNR 1 - seksjonsnummer hoveddel
TB1 - tilleggsdel bygning
- fellesareal (hvit)

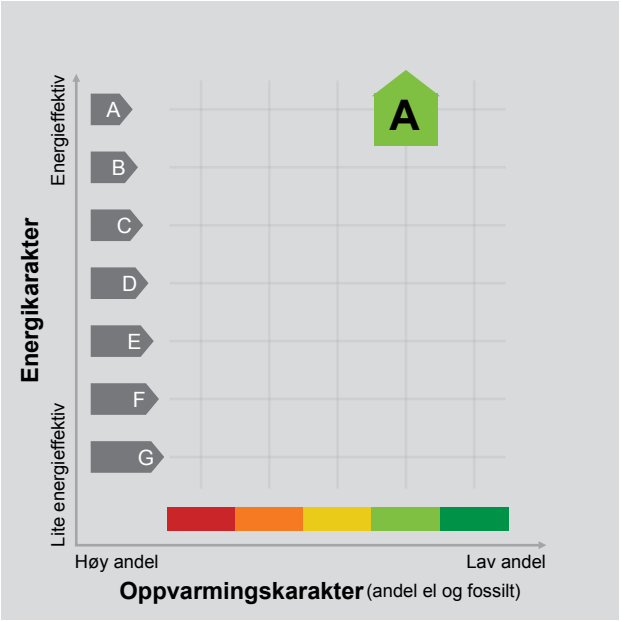

SEKSJONERINGSTEGNING
Prosjekt:
SOLSIDEN
Store Landfall Øvre 100, 3025 Drammen
For:
Store Landfall AS
Gnr./Bnr:
116/604
Drammen kommune
Dato:
2023-09-27
Målestokk:
1:250 (A4)
Tegner:
BJK
Tegningsnr.:
S-023
Tegning:
Seksjonering plan 2. etasje
Tegningsbeskrivelse:
- seksjonsgrense
SNR 1 - seksjonsnummer hoveddel
TB1 - tilleggsdel bygning
- fellesareal (hvit)
Knut Bjørnsens vei
Felles gårdsplass
TB1
Felles trapp
Rømnings-trapp
Felles avstigang
Heis
SNR 1
SNR 2
SNR 3
SNR 4
SNR 5
SNR 6
SNR 7
Sov
Gang
WC
Bad/WC
Stue/kjøkken
Balkong


Tegningsbeskrivelse:
- seksjonsgrense
SNR 1 - seksjonsnummer hoveddel
TB1 - tilleggsdel bygning
- fellesareal (hvit)
SEKSJONERINGSTEGNING
Tegning
Seksjonering plan 3. etasje
Prosjekt:
SOLSIDEN
Store Landfall Øvre 100, 3025 Drammen
For:
Store Landfall AS
Gnr./Bnr:
116/604
Drammen kommune
Dato
2023-09-27
Målestokk
1:200 (A4)
Tegner
BJK
Tegningsnr:
S-024
Rømningstrapp
Felles svalgang
Felles trapp
Heis
SNR 8
SNR 9
SNR 10
SNR 11
SNR 12
SNR 13
Stue/kjøkken
Sov
Gang
WIC
Bad/WC
Balkong


Tegningsbeskrivelse:
- seksjonsgrense
SNR 1 - seksjonsnummer hoveddel
TB1 - tilleggsdel bygning
- fellesareal (hvit)
Rømnings-trapp
Felles svalgang
Felles trapp
Heis
Felles svalgang
Felles takterrasse
Felles grønt
Terrasse
Sov
WC
Gang
Bad/WC
Stue/kjøkken
SNR 17
SNR 16
SNR 15
SNR 14
SEKSJONERINGSTEGNING
Prosjekt:
SOLSIDEN
Store Landfall Øvre 100, 3025 Drammen
Gnr./Bnr.:
116/604
Drammen kommune
Målestokk:
1:200 (A4)
Tegning:
Seksjonering plan 4. etasje
For
Store Landfall AS
Dato:
2023-09-27
Tegner:
BJK
Tegningsnr:
S-025

ENERGIATTEST

Adresse	Store Landfall øvre 100
Postnummer	3025
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	604
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300986361
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	035b8b46-8d4c-4c70-b300-fd1722ed1bc0
Dato	15.12.2023
Innmeldt av	EM Teknikk - Energi AS v/ ODDVAR SCHJØTT-HØIHOLT



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

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	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Store Landfall øvre 100
Postnummer: 3025
Sted: DRAMMEN
Kommune: Drammen
Bolignummer: H0204
Dato: 15.12.2023 11:49:18
Energimerkenummer: 035b8b46-8d4c-4c70-b300-fd1722ed1bc0

Kommunenummer: 3005
Gårdsnummer: 116
Bruksnummer: 604
Seksjonsnummer: 6
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300986361

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal ytttervegger	34 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	87 m²
Totalt BRA	87 m²
Oppvarmet luftvolum	230 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,81 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	114,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,73 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	20.09.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,10 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,35 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	282 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	47 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,42
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,53
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	AUTOMATISK

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,18
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,82
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	3,89
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.12.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	EM Teknikk - Energi AS
Navn person	Oddvar Schjøtt-Høiholt

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	21,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,9 kWh/år
Pumper	1,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	88,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 142 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	59,11 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 049 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	59,11 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 142 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 142 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 142 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	42,6 %

Store Landfall øvre 100

Nabolaget Hasselveien - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Åssiden skole (1-7 kl.) 423 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km	
Aronsløkka skole (1-7 kl.) 377 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km	
Øren skole (1-7 kl.) 425 elever, 19 klasser	24 min 2 km	
Akademiet realfagsskole Drammen (1... 111 elever, 10 klasser	4 min 2.2 km	
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km	
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	17 min 1.5 km	
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	4 min 2.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Elias Kræmmers vei Linje 3, 51N	3 min 0.3 km	
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	6 min 2.6 km	
Sandefjord lufthavn Torp	58 min	
Oslo Gardermoen	1 t 13 min	

BARNEHAGER

Dalegårdsveien barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min 0.7 km	
Åssiden barnehage (1-5 år) 46 barn	9 min 0.8 km	
Solhagen Rudolf Steiner barnehage ... 48 barn	10 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Åssiden	0 min
Coop Extra Vårveien	8 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Gulskogen Senter	8 min
Vitusapotek Vårveien	6 min
Strømsø Vinmonopol	8 min

SPORT

Åssiden idrettspark	9 min
Kjøsterud skole	9 min
SKY Fitness Drammen	14 min
SATS Åssiden	16 min

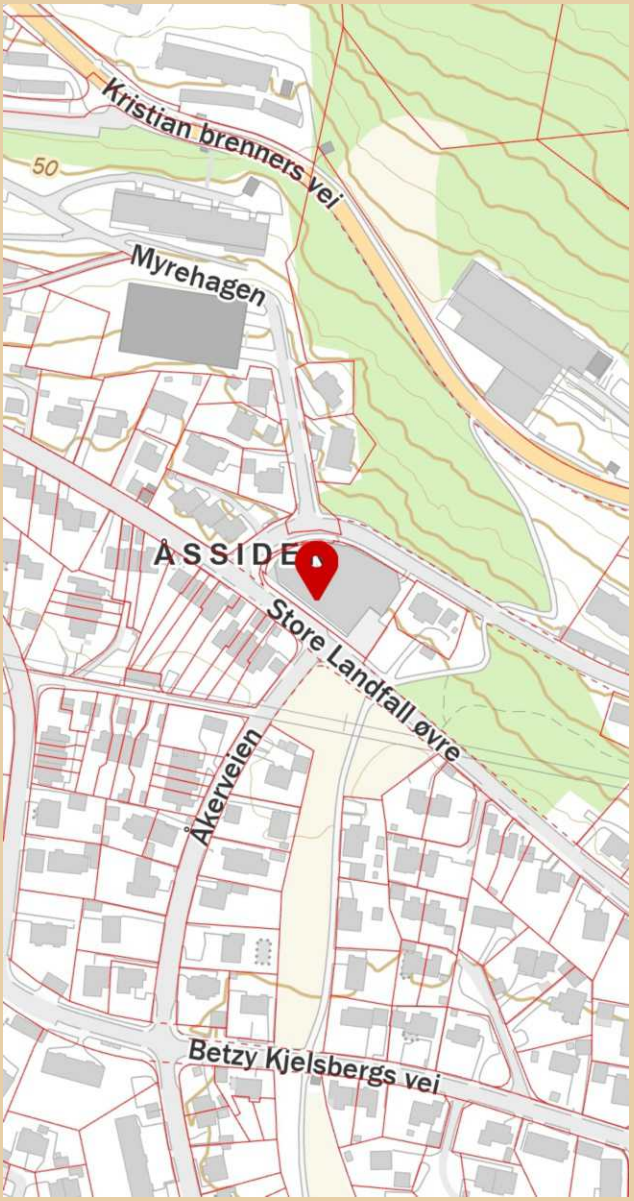
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Store Landfall øvre 100, 3025 Drammen
Gnr. 116, Bnr. 604, Snr. 6, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260023

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Svein Liavaag

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 905 35 204

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.
