PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

# GAMLE KIRKEPLASS 4

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

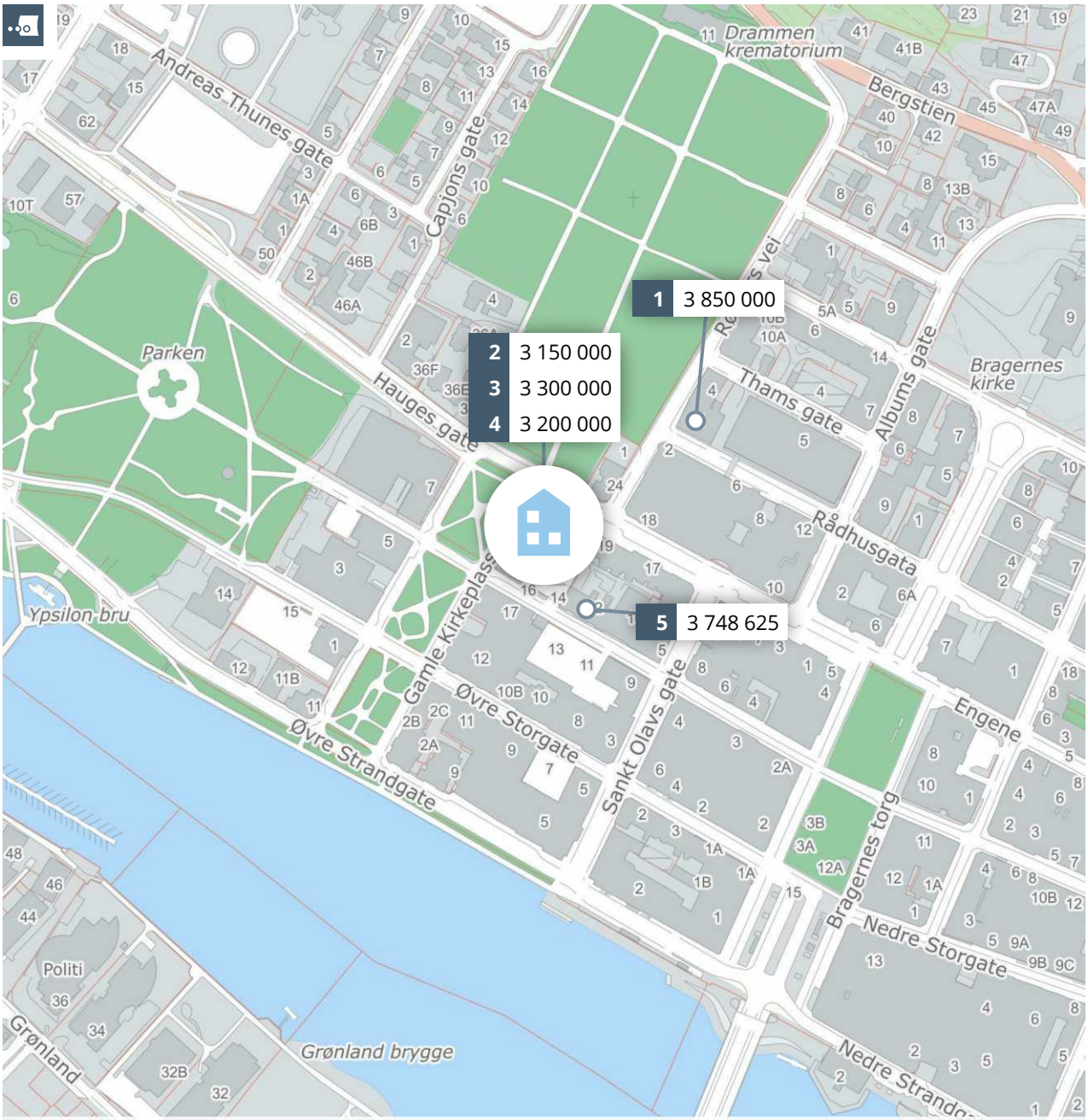
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# GAMLE KIRKEPLASS 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 08.04.2026

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: Kristian Haltvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Gamle Kirkeplass 4, 3019 DRAMMEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1994

GNR 114 BNR 386 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS BRAGERNES SENTRUM 2

Verdivurdert til

**3 290 000**

| - | 3 290 000 | 60 926 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 54 m² | 5 m² | - m² | 3 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1994 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 888 |
| Formue | - |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Rådhusgata 1 | | | | 08.11.2024 | 3 990 000 | **3 850 000** | 0 | 3 850 000 | **70 000** |
| | 55 m² | 1986 | 3. etg | 2 sov | | | | | | |
| 2 | Gamle Kirkeplass 4 | | | | 21.08.2025 | 3 190 000 | **3 150 000** | 0 | 3 150 000 | **59 434** |
| | 53 m² | 1995 | 1. etg | 1 sov | | | | | | |
| 3 | Gamle Kirkeplass 4 | | | | 09.01.2026 | 3 350 000 | **3 300 000** | 0 | 3 300 000 | **60 000** |
| | 55 m² | 1995 | 4. etg | 1 sov | | | | | | |
| 4 | Gamle Kirkeplass 4 | | | | 02.02.2026 | 3 250 000 | **3 200 000** | 0 | 3 200 000 | **66 667** |
| | 48 m² | 1994 | 2. etg | 1 sov | | | | | | |
| 5 | Øvre Torggate 12 | | | | 27.01.2026 | 3 700 000 | **3 550 000** | 198 625 | 3 748 625 | **54 328** |
| | 69 m² | 1987 | 3. etg | 1 sov | | | | | | |

Velkommen til Gamle Kirkeplass 4!

Svært sentralt beliggende leilighet på attraktive Bragernes, med kort gangavstand til Bragernes Torg samt et rikt utvalg av kaféer, restauranter, butikker og kulturtilbud.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med heis, og har en god planløsning bestående av entré, bad, soverom, bod og stue med åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på 3 kvm.

Kjøkkenet fremstår moderne med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Badet er pent oppusset med varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Soverommet har garderobeskap, og boligen disponerer både innvendig bod samt bod i kjeller.

Sameiet byr på felles takterrasse og en hyggelig, skjermet bakgård. Det er kort vei til kollektivtransport og gode togforbindelser.

En velholdt leilighet med godt potensial - perfekt for deg som ønsker en sentral og urban beliggenhet.

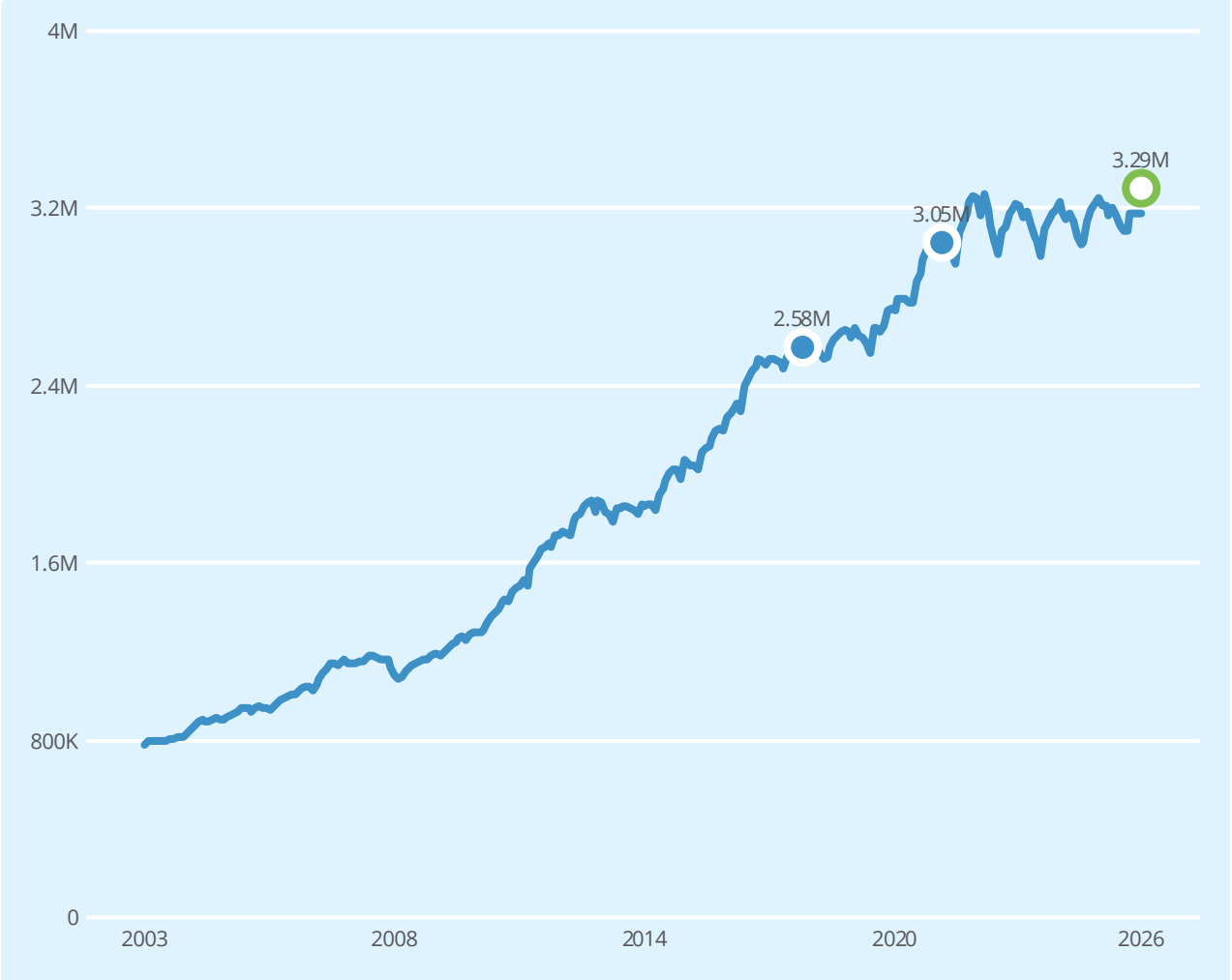
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 11.08.2021 | 27.08.2021 | 01.10.2021 | 3 090 000 | 3 050 000 | 0 | 3 050 000 |
| 21.04.2018 | | 24.05.2018 | 2 550 000 | 2 575 000 | 0 | 2 575 000 |

## Leiligheter til salgs i BRAGERNES SENTRUM 2 grunnkrets nå

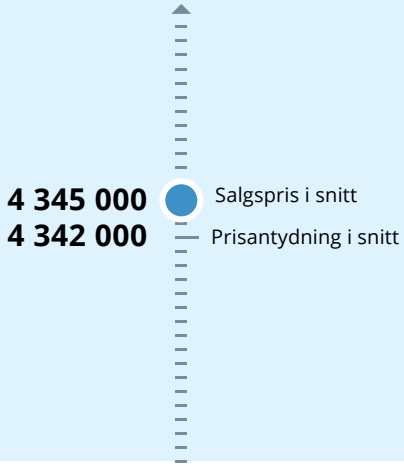
3
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
102
dager

## Leiligheter solgt i BRAGERNES SENTRUM 2 grunnkrets siste 12 mnd

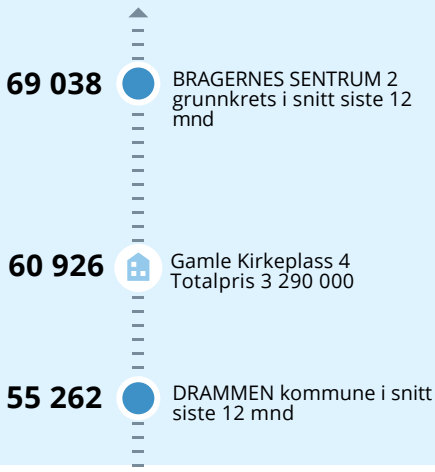
10
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 0.3% over prisantydning

## Analyse m²-priser



Fagtakst

# Gamle Kirkeplass 4, 3019 DRAMMEN

Gnr: 114
Bnr: 386
Snr: 9

Tilstandsrapport

**Boligtype: Leilighet**

**Byggeår: 1994**

**BRA: 59 $m^2$**

**BRA-i: 54 $m^2$**

## Oppsummering av tilstandsgrader

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 8 | 5 | 0 | 1 |

**Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet:** Ja

**Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring:** Ja

**Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport:** Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

# 1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

### Tilstandsgrad UI

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

# 2. Om rapporten

## Struktur og referansenivå

Denne rapporten er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, særlig §§ 2-21 til 2-25, som stiller krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnader ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600 som et metodisk verktøy, der den støtter opp under forskriften. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Normalt benyttes byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet som referansenivå.

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

## Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

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

## Undersøkelsesmetode

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

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

## Dokumentasjon fra håndverkere

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

## Gyldighet og oppdatering

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

## Om Fagtakst AS

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

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

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

### Juridisk merknad

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

# 3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**23.02.2026**

Rapportdato
**23.02.2026**

## Hjemmelshavere

Navn
**Marte Burud Lillejord**

Tilstede ved inspeksjon
**Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

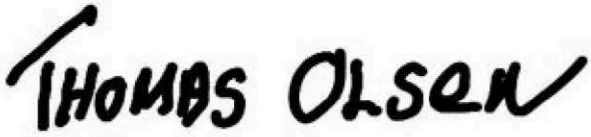


Navn
**Thomas Olsen**

Telefon
**+4797083225**

Firma
**BmTakst AS**

Epost
**bmtakst@gmail.com**



## Om bygningssakkyndig

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

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

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

BmTakst har sentral godkjenning innen:

* Prosjektering * Utførelse av trekonstruksjoner * Uavhengig kontroll * Ansvarlig søker

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

## Egne premisser

**Generelt:**

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

**Referansenivå:**

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

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

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

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

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

**NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.**

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

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

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

# 4. Levetidstabell

## Forventet levetid for bygningskomponenter

Tabellen under viser presise og faglig begrunnede forventede levetider for sentrale bygningskomponenter. Disse er basert på anerkjente kilder som SINTEF Byggforsk, Norsk Standard NS 3600 og bransjeerfaring. Levetidene forutsetter normalt bruk og vedlikehold i et vanlig norsk klima.

| Komponent | Forventet levetid (år) | Kilde / Merknad |
|---|---|---|
| Drenering | 30-40 | SINTEF/NBI 700.115 |
| Ytterkledning (malt tre) | 40 | NBI 700.115 / erfaring |
| Vinduer (tre, 2-lags glass) | 30-40 | SINTEF/NBI 700.115 |
| Shingel (taktekking) | 20-30 | SINTEF/NBI 544.101 |
| Takstein (betong/tegl) | 40-60 | SINTEF/NBI 544.101 |
| Takrenner og nedløp (stål) | 30-50 | SINTEF/NBI |
| Beslag (stål/aluminium) | 30-50 | Som takrenner |
| Kjøkkeninnredning | 20-25 | NS 3600 / erfaring |
| Kobberrør (vannrør) | 60-80 | SINTEF/NBI 552.110 |
| Rør-i-rør (PE/PEX) | 30-50 | SINTEF/NBI 552.115 |
| Bad (membran og tettesjikt) | 20-30 | NS 3600 / SINTEF |
| Elektrisk anlegg | 30-50 | NEK/NELFO/SINTEF |
| Balansert ventilasjonsanlegg | 20-30 | SINTEF/NBI 752.101 |
| Varmepumpe (luft/luft) | 10-15 | Produsentdata |
| Varmepumpe (luft/vann) | 12-18 | Produsentdata |
| Terrassebord (impregnert tre) | 15-25 | SINTEF/NBI 700.115 |
| Taktekking med stålplater / Decra | 30-40 | SINTEF/NBI 544.101 |
| Undertak (asfalt, duk, plater) | 30-50 | SINTEF/NBI 544.101 |

Ved vurdering av tilstandsgrad i takstrapporter og tvistesaker benyttes disse levetidene som et utgangspunkt. Reell tilstand kan likevel variere avhengig av utførelse, vedlikehold og miljøpåvirkning.

## Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan gis utelukkende basert på alder dersom komponentens alder har passert omtrent 50-75 % av forventet levetid, og det ikke er observert konkrete tegn til skade eller funksjonssvikt. Dette signaliserer at bygningsdelen nærmer seg et punkt hvor funksjon eller pålitelighet kan svekkes, selv om tilstanden visuelt fremstår som tilfredsstillende. Formålet er å gi en risikovurdering og varsle om økt vedlikeholdsbehov eller nært forestående utskifting.

# 5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygning

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2. etasje | 59 | 54 | 5 | 0 | 3 |
| **Totalt m2** | **59** | **54** | **5** | **0** | **3** |

### Fordeling mellom P-rom og S-Rom

| Etasje | Primærrom (p-rom m2) | Sekundærrom (s-rom m2) | Bruksareal (bra m2) |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | 50 | 4 | 54 |
| **Totalt m2** | **50** | **4** | **54** |

### 2. etasje - Beskrivelse primærrom

- Entre
- Soverom
- Bad
- Stue/kjøkken

### 2. etasje - Beskrivelse sekundærrom

- Bod

---

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).
Begrepene P-ROM og S-ROM er ikke lenger i bruk som offisielle arealangivelser, men er oppgitt som veiledende informasjon for sammenligningsformål.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Beskrivelse av rom

**Byggemåte:**

- Byggemåte:
- - Leiligheten er oppført i 2.etg.
- - Grunnmasser av leire.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av betong.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong tekket med teglstein.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er flatt tekket med papp.
- - Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller.

# 6. Hovedrapport

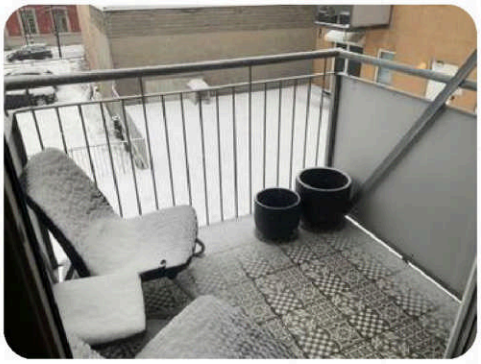
## 6.1 Skred/flomfare

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

| | |
|---|---|
| **Oppsummering av skred/flomfare** | **Ikke satt** |

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

## 6.2 Balkong, terrasse, platting



| | |
|---|---|
| Type | **Balkong** |

Det er oppført en balkong på 3,4m2.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ukjent** |
| Er det synlig tegn på skjevheter/svikt? | **Nei** |
| Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong? | **Nei** |
| Er det krav til rekkverk? | **Ja** |
| Dersom det er krav til rekkverk, er det tilstrekkelig høyde? | **Ja** |
| Er balkong / terrassen tekket? | **Nei** |

**Oppsummering av balkong/terrasse** TG-1

Det er oppført en balkong med rammekonstruksjon av stål og betong på 3,4m2.
Balkongen er tekket med flis.
Det er montert rekkverk av stål med tilstrekkelig høyde.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

## 6.3 Vinduer, ytterdør og balkongdør

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Vinduer med 2-lags glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
| Vinduer med datostempling 1994. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | **Nei** |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | **Nei** |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | **Nei** |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | **Nei** |

**Oppsummering av vinduer/ytterdører** **TG-2**

Vinduer med 2-lags glass fra 1994.

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 3-6år

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type **Betongdekke**

Etasjeskille av betong

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

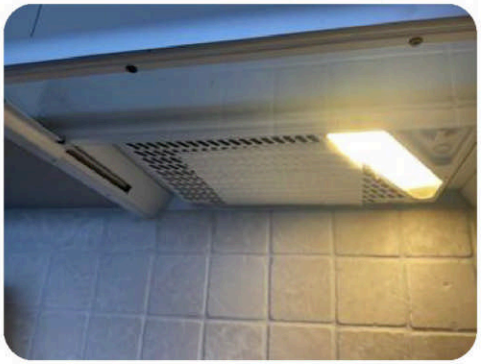
**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** TG-1

Etasjeskille av betong
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
10 mm høydeforskjell i stue.
10 mm høydeforskjell på soverom
10 mm høydeforskjell i fordelergang

Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

## 6.5 Kjøkken





| | |
|---|---|
| Kjøkkenleverandør | |
| Ukjent | |
| Når ble kjøkkenet sist renovert? | |
| Kjøkkenet ble renovert i 2018 | |
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | **Nei** |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | **Nei** |

**Oppsummering av kjøkken** TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2018.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap
Mellom over- og underskap er de flis.

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

Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Det er etablert mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 22år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

| | |
|---|---|
| Er avtrekksvifte funksjonstestet? | **Ja** |

## 6.6 Lovlighet



TEKNISK SEKTOR
ENGENE 1

Deres dato: 20.09.93
Dato: 19/12-1994
Arkivnr: 3-114/0386

Deres ref.

Vår ref. RP/93/11515/3-114/0386

BYBO BOLIGSTIFTELSE

PILESTREDET 73
0854 OSLO

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsl. av 14.07.86, paragraf 93, jfr. paragraf 99 nr. 1)

Anmelder :
ARKITEKTKOMPANIET

TOLLBUGATA 46
3044 DRAMMEN

Eiendom/byggested: GAMLE KIRKEPLASS 4-6
Gnr./Bnr./Fnr./Snr. 114/386

Deres søknad : 93.09.20
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Forretning/bolig

Behandling/vedtak: Delegert byggesak

Vedtak dato : 26.04.94 Saksnr: 93/ 158

-Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med 29d, paragraf 99.

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

-Bygningen eller deler av denne vil ikke bli i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. paragraf 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

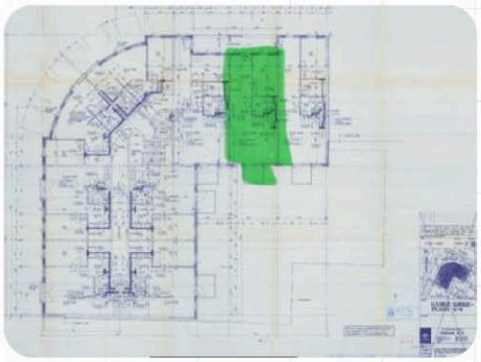
UNDERSKRIFT

Sted: Drammen
Dato: 12.07.95
Sign/stempel Jan Willy Pedersen

Gjespart: Tor Engebakken, Jensvollveien 36, 3400 Lier
Drammen og Lier Brann- og Feiervesen, Langnegate 11, 3044 Drammen

| | |
|---|---|
| Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger? | **Ja** |
| Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger. | |

| | |
|---|---|
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | **Nei** |
| Leiligheten har ingen ulovlige bruksendringer. | |



| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | **Nei** |

Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.

| | |
|---|---|
| Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | **Ja** |

Det foreligger ferdigattest datert 1994.

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

Det er ikke registrert avvik knyttet til krav om rømning, dagslysforhold eller takhøyde, og forholdene vurderes å være i samsvar med gjeldende tekniske krav.

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

Det er ikke registrert mangler på brannslukkingsutstyr eller røykvarslere, og boligen vurderes å oppfylle forskriftskravene.

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

| | |
|---|---|
| Er det skader på røykvarsler? | **Nei** |

-

## 6.7 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | **Plast** |

Avløpsrør er oppført i plast.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | **Ukjent** |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | **Ukjent** |
| Er det sen avrenning fra tappested? | **Nei** |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | **Ukjent** |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | **Ja** |

**Oppsummering av avløp** **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig 1994. Noe lokale utskiftninger mot bad og kjøkken.
Avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

| Konsekvens/Anbefalte tiltak |
| --- |
| Konsekvens:<br>- Konsekvensen av alder på avsløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.<br><br>Anbefalte tiltak:<br>- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.<br>- Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. |

## 6.8 Vannledninger

| Type anlegg | **Kobber** |
| --- | --- |
| Kobber rør | |

| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | **Ukjent** |
| --- | --- |

| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | **Ja** |
| --- | --- |

| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | **Nei** |
| --- | --- |

| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | **Nei** |
| --- | --- |

| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | **Nei** |
| --- | --- |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør er trolig fra 1994 og har en middels alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert under kjøkkenbenk,fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.

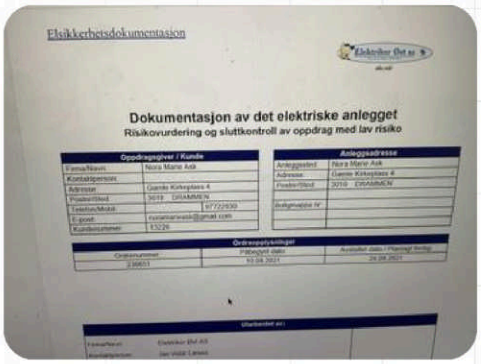
Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

## 6.9 Elektrisk



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

Deler av anlegget er skiftet i moderne tid (rundt 2018)




| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | **Ja** |
| Er det manglende kursfortegnelse? | **Nei** |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | **Nei** |
| Er det registrert synlige avvik på anlegget? | **Nei** |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | **Nei** |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Nei** |

**Oppsummering av elektrisk anlegg** TG-IU

Det elektriske anlegget er fra moderne tid.
Sikringsskap er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget. Kun en utbedring i 2021 på jordfeil av Elektriker Øst.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget gjør at tilstanden og utførelsen ikke kan verifiseres, og skjulte feil eller farlige installasjoner kan derfor ikke utelukkes. Dette øker risikoen for både brann- og personsikkerhetsfare.

## 6.10 Varmtvannsbereder



| | |
|---|---|
| Plassering bereder | **Kjøkkenbenk** |
| Fundament | **Kjøkkenskap med understøttelse** |

| Årstall |
| --- |
| 2018 |

| Størrelse |
| --- |
| 120L |

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

**Oppsummering av bereder** TG-1

Det er oppført en 120L Oso v.v bereder.
Bereder er 8år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom med lekkaasjestopper.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt (under 2000W)

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 12år.

## 6.11 Ventilasjon

| Type ventilering | **Naturlig ventilasjon** |
| --- | --- |

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

| | |
| --- | --- |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | **Ukjent** |

| | |
|---|---|
| Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven? | **Nei** |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da leiligheten ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

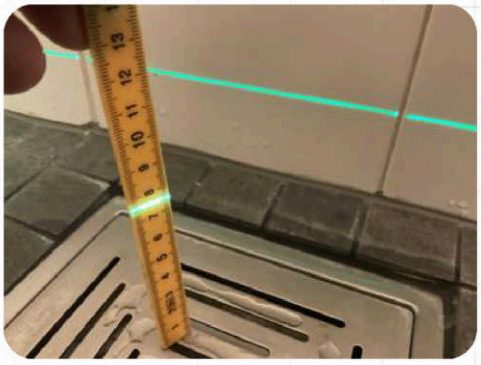
Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

## 6.12 Våtrom

| | |
|---|---|
| Er det behov for totalrenovering av våtrom? | **Nei** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Rommet er renovert i 2018 (kilde tidligere salgsoppgave)
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

## 6.13 Overflater





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

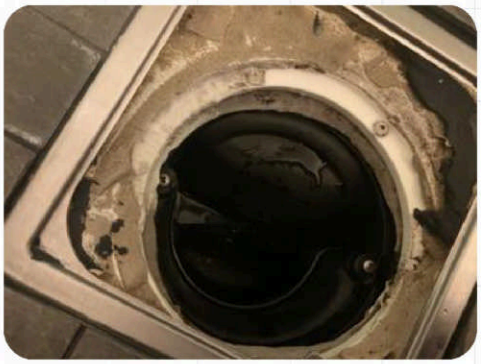
**Oppsummering av overflater** TG-1

Det registreres 5mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 7mm nedsenk
Det registreres 13mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

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

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

## 6.14 Membran/tettesjikt



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

**Oppsummering av membran/tettesjikt** **TG-2**

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 17år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt innebærer usikkerhet om våtrommets fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å innhente nødvendig dokumentasjon for utførelsen av badet for å verifisere at konstruksjoner og tettesjikt er utført i samsvar med gjeldende krav.

## 6.15 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

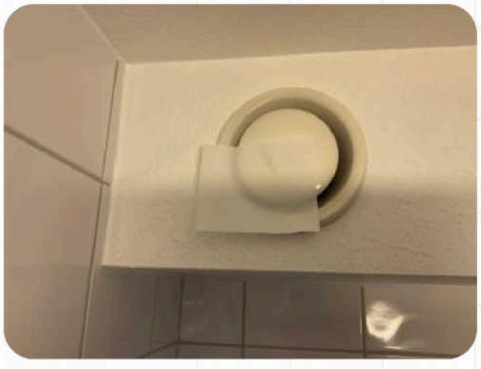
- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Nei** |
| Er det montert innebygd sisterne? | **Nei** |

**Oppsummering av sanitærutstyr** TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

## 6.16 Ventilasjon



| | |
|---|---|
| Ventilering av rommet | **Mekanisk ventilasjon** |
| Er ventilering funksjonstestet? | **Ja** |
| Har rommet tilluft? | **Ja** |

| | |
|---|---|
| Registreres det tilstrekkelig avtrekk? | **Ja** |

**Oppsummering av ventilasjon** TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

## 6.17 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

| | |
|---|---|
| Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom? | **Ja** |
| Ble det registrert fukt eller andre skader? | **Nei** |

**Oppsummering av fukt** TG-0

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

## 6.18 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips og walls2paint.
Tak: Malt elementdekke i alle rom.

**Oppsummering av overflater** TG-1

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

## 6.19 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

## 6.20 Støy

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

**Oppsummering avnoise** Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul og delvis rød støysone.
Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming. Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

# 7. Rapportsammendrag

## Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

### Vinduer, ytterdør og balkongdør

**Oppsummering**

Vinduer med 2-lags glass fra 1994.

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 3-6år

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

**Konsekvens/Anbefalte tiltak**

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.

## Tekniske installasjoner

TG-IU

### Elektrisk

**Oppsummering**

Det elektriske anlegget er fra moderne tid.
Sikringsskap er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget. Kun en utbedring i 2021 på jordfeil av Elektriker Øst.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

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

### Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget gjør at tilstanden og utførelsen ikke kan verifiseres, og skjulte feil eller farlige installasjoner kan derfor ikke utelukkes. Dette øker risikoen for både brann- og personsikkerhetsfare.

TG-2

## Avløpsrør

### Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig fra opprinnelig 1994. Noe lokale utskiftninger mot bad og kjøkken.
Avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

### Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på avsløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.
- Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør er trolig fra 1994 og har en middels alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert under kjøkkenbenk,fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

### Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

### Ventilasjon

#### Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da leiligheten ble oppført. TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

#### Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

## Våtrom

TG-2

### Membran/tettesjikt

#### Oppsummering

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 17år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt

#### Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt innebærer usikkerhet om våtrommets fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å innhente nødvendig dokumentasjon for utførelsen av badet for å verifisere at konstruksjoner og tettesjikt er utført i samsvar med gjeldende krav.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Drammen |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 83260052 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Marte Burud Lillejord |

| Gateadresse |
| --- |
| Gamle Kirkeplass 4 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| DRAMMEN | 3019 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i en flis på badet.

Document reference: 83260052

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: På tilstandsrapporten fra 2020 ble det beskrevet at "tak bør noteres for utskiftning i løpet av noen år da det nærmer seg sin levetid". Dette ble utbedret i 2025.

Arbeid utført av: Buskerud Blikk

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260052

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260052

## Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83260052

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Marte Lillejord | ee0fa8d0f46130747d6c7 d8e8d0baae89b9b8d08 | 21.02.2026 10:47:49 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 83260052

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

PRIVATMEGLEREN

# OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 114, bnr. 386, snr. 9 i Drammen
Adresse: Gamle Kirkeplass 4, 3019 DRAMMEN
Onr. 83260052

## Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 5888,-

Felleskostnader inkluderer renhold/strøm fellesareal, internettpunkt og renovasjon, vedlikh. forsikring byggg utvend. m.m.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr -
avdrag Kr -
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0 pr 7/4-26

Forsikret i Gjensidige Polisenr 84668863 Forfall 10/2025 Betalt 10/2025

Andel felles gjeld kr. - pr NB! Kun leverandørgjeld (kortsiktig)
Långiver / lånenr. -
Lånets totale saldo - pr
Lånetype -
Årlig rentesats - pr
Dato siste termin -
Antall terminer årlig :

Hvis flere fellesiån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. - pr
Total formue kr. - pr

## Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: -

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? styret skal informeres

Er dyrehold tillatt (ja / ~~nei~~ / ~~krever styregodkjenning~~)? ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 4875

Innhenting av opplysninger Kr 1175

Evt. andre gebyrer Kr -

Kontonummer for gebyrer: 1503.05.32985

Styreleder i sameiet

Navn: Lill N Guldbrandsen

Adresse:

Telefon: 90119070

Fax:

E-post:

Send svar til: kristian.haltvik@privatmegleren.no

Dato og sted: 7/4-26 DRAMMEN

Forretningsførers stempel/underskrift

# VEDTEKTER FOR SEKSJONSSAMEIET GAMLE KIRKEPLASS 4

**Vedtatt i årsmøte den 24. mai 2022**
**i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65**

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Seksjonssameiet Gamle Kirkeplass 4, og har gårdsnummer 114 og bruksnummer 386 i Drammen kommune. Sameiets adresse er Gamle Kirkeplass 4, 3019 Drammen. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 12. januar 1995, og senere reseksjonert 16. april 2015.

Sameiet består av 39 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken er basert på den enkelte seksjons BRA (ekskl. terrasse og tilleggsdeler) slik det er fastsatt i tinglysingsbegjæringen med tegninger.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to parkeringsplasser i sameiet.

### 2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om, og styret skal godkjenne, alle salg og overdragelser med grunnlag i vedtekter, og underrettes om alle leieforhold. Nektelse kan kun skje med saklig grunn. Nye seksjonseiere og leietakere av seksjonene skal gis informasjon om sameiets vedtekter og husordensregler, og forplikte seg til å følge disse.

### 2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet ønsker å ha på plass en infrastruktur for el-opplegg i garasjen før det gis tillatelse til elbil-lading.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Seksjonene 2, 4 og 6, beliggende i 1. etasje, har eksklusiv bruksrett til -og vedlikeholdsplikten av, uteareal ihht. egen Bruksavtale mellom Sameiet og forannevnte seksjoner.

Hver seksjon tildeles en bod i sameiets fellesareal i kjellerplan i samsvar med bodoversikt.

### 2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

### 2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til kabel-TV fordeles likt per boligseksjon.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig i henhold til sameiebrøken.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

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 og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom 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 annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

## 5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 etter 5.1. 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. 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 som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

## 5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Montering av parabolantenner, innkledning av rekkverk, skilt og andre installasjoner på byggets fasade, kan ikke skje uten forutgående samtykke fra styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### 5.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. Se utfyllende regler i eierseksjonsloven §§ 34 og 36.

### 5.5 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. Se utfyllende regler i eierseksjonsloven §§ 35 og 36.

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven§ 38.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven§ 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### 6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven§ 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven§ 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

# 7. ÅRSMØTET

## 7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

## 7.3 Ekstraordinært årsmøte

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

## 7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

## 7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett med vedlikeholdsprogram
d) velge styre-og varamedlemmer
e) valg av revisor (hvis ny skal velges)

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.

### 7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.S annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. 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 ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### 7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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, 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 skal være skriftlig og datert og kan når som helst tilbakekalles. Hvis noe annet ikke fremkommer i fullmakten, anses den bare å gjelde på første årsmøtet etter datering. Seksjonseieren har rett til åta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### 7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

### 7.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 7.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

## 7.11 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 etter første ledd 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.

## 7.12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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.

## 7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

### 7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8. STYRET

### 8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer og ett varamedlem. Styret må bestå av minst 1 representant som fysisk bor i sameiet.

### 8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styremedlemmenes tjenestetid opphører ved avslutning av det ordinære 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.

### 8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren 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. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### 8.4 Styrets oppgaver

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

### 8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

### 8.6 Inhabilitet

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

### 8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

# 9. FORRETNINGSFØRER

## 9.1 Ansettelse eller engasjement av 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.

## 9.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til åta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

## 9.3 Inhabilitet

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

# 10. REGNSKAP OG REVISJON

## 10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### 10.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Sameiet og sameiets vedtekter er registrert i Foretaksregisteret.

## 12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

# HUSORDENSREGLER FOR GAMLE KIRKEPLASS 4

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesarealene, og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet.

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre, f.eks. leietakere og besøkende, som gis adgang til leiligheten.

## ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Det er i alles interesse at beboere tar nødvendig hensyn til hverandre slik at ingen blir skadelidende på grunn av andre beboeres opptreden. Beboere plikter å respektere hverandres behov for arbeidsro og hvile.

Den enkelte beboer er ansvarlig for sine gjesters opptreden i boligen, fellesrommene og på eiendommen forøvrig.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Inngangsdører, felles dører og kjellerdører skal holdes låst.

Sykler, barnevogner, ski o.l. skal ikke oppbevares i korridorene, kun på de steder som er anvist til dette bruk.

## LEILIGHETEN OG BOOMRÅDET

Etter kl. 22:00 på hverdager og helligdager og kl. 23:00 på dager før helligdager skal det være ro i boligen, samt på eiendommen forøvrig. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08:00 - 16:00 på hverdager.

## SØPPEL

Husholdningssøppel kastes i søppelcontainere i søppelrommet i 1. etasje. Søppel SKAL IKKE settes på gulvet. Renholdsverket tømmer kun containerene. Små pappesker o.l. må brettes sammen før de legges i containerene. Større gjenstander må hver enkelt selv bringe bort.

## GRILL

Det er kun elektrisk grill som er tillatt på balkonger og i bakgården. Det er IKKE tillatt å grille på takterrassen / i fellesarealene.

## RENHOLD

Trapp, heis og fellesarealer blir rengjort av sameiet.

## HEIS

Hver enkelt må vise vanlig aktsomhet ved bruk av heisen. Barn må ha følge av en voksen person når heisen skal benyttes. Det er ikke lov å leke i heisen eller i nærheten av denne.

Stopp som skyldes uforsvarlig oppførsel vil vedkommende bli holdt ansvarlig for.

Ved stopp, ring telefonnummer oppført i heisen.

## MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig til styret.

Alle henvendelser til styret sendes til e-post: gamlekirkeplass4@gmail.com.

*Oppdatert juni 2019*

BankID Signing
Jannike Moe
2025-05-21

BankID Signing
Martin Bryn
2025-05-21

BankID Signing
Lill Nordeide Guldbrandsen
2025-05-21

# Referat årsmøte Sameiet Gamle Kirkeplass

**20. mai 2025 kl. 18.00**

**Årsmøtet ble avholdt digitalt på Teams.**

1. KONSTITUERING
    a. Møteinnkalling ble godkjent.
    b. Antall stemmeberettigede: 9 fremmøtte og 1/20 fullmakt*
    c. Møteleder: Lill Gulbrandsen
    d. Referent: Cathrine W. Eidal
    e. Protokollunderskrivere: Jannike Moe og Martin K. Bryn

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2024
    a. Enstemmig godkjent

3. ÅRSREGNSKAP 2024
    a. Enstemmig godkjent

4. REVISORS BERETNING 2024
    a. Enstemmig godkjent

5. STYREHONORAR 2024
    a. Styrehonorar kr 128363 kr, inkl. 14,1 prosent arbeidsgiveravgift. Vedtatt med flertall.

6. INNKOMNE SAKER
    a. E-poster til styret: i en periode var det mye som skjedde, slik at responsen på e-post gikk litt tregere enn vanlig. Dette skal nå være tilbake på stell.

7. BUDSJETT 2025
    a. Enstemmig godkjent

8. VALG
    a. Styreleder: Lill Gulbrandsen (gjenvalg)
    b. Styremedlem: Cathrine Westlie Eidal (gjenvalg)
    c. Styremedlem: Jannike Moe (gjenvalg)
    d. Varamedlem: Martin K. Bryn (gjenvalg)
    e. Valg av revisor: Kalhagen Revisjon

Møtet ble avsluttet kl. 18.23.

Drammen, 20.05.2025

_____

Lill Gulbrandsen

_____ _____

Jannike Moe Martin K. Bryn

**Tilstede:*

*LIll Gulbrandsen*
*Cathrine W. Eidal*
*Jannike Moe*
*Martin K. Bryn*
*Victor Rosenlind (møtt ved fullmektig Farid Safi)*
*Vidar Gulbrandsen (møtt ved fullmektig Lill Gulbrandsen)*
*Marte Burud Lillejord*
*Anna Johansen*
*Pernille Nordby*
*Anja Skillingstad*
*Siri Linn Andersen*
*Jan Heiberg (forretningsfører)*

# BUDSJETT 2025

| Firma | Seksjonsameiet gamle Kirkeplass 4 Drammen |
|---|---|

| Driftsinntekter | | |
|---|---|---|
| Konto | Tekst | Sum |
| 3605 | Fellesutgifter +4,0 %fra 1.juli 2025 | **1 809 854,20** |
| 3607 | Tillegg felleskostn.; økte kostnad vedl bygg(1600*41)iht vedtak. fra 1 juni 2021 | **685 000,00** |
| 3606 | Felleskostnad parkering +4,0% | **40 447,08** |
| **Sum driftsinntekter** | | **2 535 301,28** |

| Driftskostnader | | |
|---|---|---|
| 6260 | Kommunale avgifter (vann- og avløpsavgifter) + 4% | 395 200 |
| 6320 | Renovasjon | 164 800 |
| 6340 | Strøm | 220 480 |
| 6380 | Kabel-TV/bredbånd +6% | 279 240 |
| 6360 | Renhold feing, , strøing , brøyting , isfjerning | 130 000 |
| 6601 | Heis reperasjoner, alarm | 55 000 |
| 6620 | Vedl. hold utstyr , garasje, Skadedyrkontroll, nødlys, vask p-plass kjelter , oppmaling | 95 000 |
| 6600 | Rep/vedlikehold bygg ; tak, lys gang, div løpende vedl.+ tilbud tak og takvindu kr 2 168 182 | 2 285 000 |
| 6601 | Rep/vedlikhold heis | 50 000 |
| 6760 | Forretningsførerhonorar | 145 000 |
| 6700 | Revisjonshonorar | 20 000 |
| 5330/5400 | Styrehonorar ink. arb.g. avg. | 148 000 |
| 6760 | Vaktmesterhonorar | 106 000 |
| 6860 | Møtekostnader | 2 000 |
| 7400 | Kontingent Huseiernes Landsforbund | 2 500 |
| 7500 | Forsikring | 96 000 |
| 7770 | Diverse kostnader | 15 000 |
| **Sum kostnader** | | **4 209 220** |

| | |
|---|---|
| **underskudd** | **1 673 919** |

© Copyright Sticos AS

Utskrift fra Sticos Oppstart

**Seksjonssameiet Gamle Kirkeplass 4**

# Årsmelding for 2024

**Virksomhetens art og lokalisering**
Sameiet er et eierseksjonssameie som står for forvaltning av eiendommen Gamle Kirkeplass 4 i Drammen. Sameiet er registrert i Drammen kommune, som er utgangspunkt for Sameiets virksomhet.

Sameiet består av 39 boligseksjoner, 1 næringsseksjon samt 1 garasjeseksjon.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915 474 330.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet benytter kun innsatsfaktorer i sin virksomhet som i ubetydelig grad forurenser det ytre miljø.

Sameiet Gamle Kirkeplass 4 har ingen ansatte.

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

| | | |
|---|---|---|
| <u>Styret</u> | | |
| Leder | Lill Gulbrandsen | 2019-2025 |
| Styremedlem | Cathrine Westlie Eidal | 2019-2025 |
| Styremedlem | Jannike Moe | 2019-2025 |
| Varamedlem | Martin K. Bryn | 2021-2025 |

Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

**Eiendom**
Sameiets matr.nr. er gnr. 114, bnr. 386, Drammen

**Styrets arbeid**
Styret har i perioden hatt fire styremøter og jevnlig uformelle møter og telefonkontakt om den daglige driften.

**Garasjeseksjon**
Garasjeseksjonen (snr. 1) er et eget tingsrettslig sameie etter sameieloven.

**HMS**
I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leiligheter. Eier/beboer har ansvar for at utstyr er tilgjengelig og fungerer. Dersom utstyret er defekt må eier sørge for at det byttes omgående. Styret oppfordrer sameierne til å foreta en årlig brannsikringsgjennomgang i egen seksjon.

Styret har utarbeidet og gjennomgått dokumentasjon for den brannteknisk løsningen for Gamle Kirkeplass 4, i samarbeid med brannteknisk rådgiver fra Roar Jørgensen AS. Et notat fra dette arbeidet er sendt inn til kommunen for dokumentering av rømningsmuligheter om bakgården blir bygget igjen. Notatet konkluderer med at bygd løsning med et branntrygt trapperom ansees å være tilfredsstillende for å ivareta personsikkerheten i bygningen.
Det ble i 2024 inngått avtale med Buskerud Brannservice as om årlig kontroll av brannutstyr, brandører,brannslanger og branntavle i fellesarealer i sameiet.

**Søppelrom**
Situasjonen i søppelrommet har bedret seg mye, men fortsatt må vaktmester foreta ekstra opprydding som belaster sameiet økonomisk. Antatt kostnad for dette er beregnet til rundt 10 000 kroner i året, en stor sum å betale for noe som ikke burde være nødvendig. Som tidligere år opplevde vi også i 2024 problemer med hensetting av gjenstander, store pappesker og annet avfall i søppelrommet. Vi opplever at beboere fortsatt setter igjen ting som ikke hører hjemme i søppelrommet, om enn i noe mindre grad enn tidligere. Styret oppfordrer alle beboere til å ta et felles ansvar for at søppelrommet holdes i orden, og ber eiere som leier ut å ta en prat med leietakere om dette. Dette vil også hjelpe til å holde kostnadene nede, ved at vi slipper ekstra tømming eller at vi må betale vaktmester for å frakte bort ting.

**Husordensregler**
Det har i 2024 vært noen klager på støy og uorden som stammer fra et fåtall leiligheter. Vi oppfordrer beboere til å fortsette og holde ro og orden i henhold til husordensreglene, og anmoder utleiere å forsikre seg om at leietaker er kjent med disse. Vi oppfordrer også utleiere til å foreta bakgrunnssjekk på leietakere.

Det har også i 2024 vært tilfeller hvor vaktmester har oppdaget sneiper i fellesarealene ute. Det gjelder både utenfor inngangsdøra og i bakgården. Styret anmoder beboere som røyker om å ikke kaste røyken ut av vinduet eller ned i bakgården, men bruke egnet askebeger som vedkommende må sørge for å tømme på forsvarlig vis i lukket pose.

Vi minner om at dersom leiligheten skal renoveres, skal dette varsles de andre beboerne. Heisen skal ikke okkuperes under prosessen med ut-/innlevering av materialer. Dette gjelder også ved inn-/utflytting.

**Felleskostnader**
Etter at sameiet i 2022 byttet bank og fikk muligheten for å betale med Vipps/efaktura har vi gjennom året fått til en nesten 100 prosent innbetaling av felleskostnadene til enhver tid, med noe oppfølging fra styret i enkelttilfeller med enkelte eiere.

**Overdragelse/utleie**
For at Styret til enhver tid har oversikt over hvem som eier og/eller leier den enkelte seksjon og/eller garasjeplass, minner vi om at Styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold av leilighet og garasje, med ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon (telefon/e-postadresse). Dette meldes til gamlekirkeplass4@gmail.com, samt forretningsfører på e-post jan@alpaokonomi.no.
For å kunne ha oversikt over hvor mange nøkler / brikker som er i omløp ønsker vi at mistede nøkler / nøkkelbrikker skal meldes til styret. Noter nummeret på din nøkkel / nøkkelbrikke.

**Heis**
Fra 1. januar 2023 overtok Schindler service av heis. Service og vedlikehold er gjennomført.

**Ventilasjon**
Deler til næringsseksjonens ventilasjonsanlegg blir bestilt 2022, og levering i 2023. Dette er installert i 2024. Årsaken til utsettelsen av installering var ønsket om å utsette kostnaden for sameiet til 2024.

**Kabel-TV**
Telenor er sameiets leverandør av TV-og bredbåndstjenester. Har du spørsmål, kontakt kundetjeneste på telefon, eller gå til hjemmesiden www.telenor.no.

**Forretningsførsel**
Sameiets forretningsfører er Alpa Økonomi AS. Oppdragsansvarlig er Jan Heiberg.

**Vaktmester**
Sameiet har fra 2023 hatt avtale om vaktmestertjeneste og renhold fra Alpa Eiendomsselskap AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne selv å måtte betale for tjenester fra vaktmester.

**Renhold / snø og is**
Sameiet har fra 2023 inngått en avtale med Alpa Eiendomspartner AS om renhold av fellesarealene.

Sameiet har fra 2023 hatt avtale med Ren Service om sjekk av tak og fjerning av snø/is ved behov.

Dersom sameiere observerer noe som kan føre til skade som følge av snø/is på bygget, ta kontakt med Styret på gamlekirkeplass4@gmail.com

**Brannforebyggende tiltak**
Sameiet har i 2024 inngått en avtale med Buskerud Brannservice as om årlig kontroll av brannutstyr m.m.

.

**Vedlikehold**
Det ble satt i gang planlagt vedlikehold av taktekking med skifte av takvinduer høsten 2024. Dette ble forsinket og fortsetter våren 2025. Alle berørte vedrørende skifte av takvindu vil bli kontaktet.
En del mindre vedlikeholdsarbeider/forebygging/planleggig er blitt utført i 2024:

- Garasjeport(fjær røket), samt normal service ble utført høst 2024 (Portservice).
- Utført vedlikehold på mindre skader på utvending bygg/mur (vaktmester).
- Befaringer av fellesarealer (Styret/vaktmester)
- Oppfølging/befaring av påstartet taktekking(styret/vaktmester).
- Befaring av utvendig vegger med vurdering av vedlikehold/maling(styret/vaktmester).
- Avholdt møte og befaring med Certego i forbindelse med sikkerhet.
- Oppsett av snøskuffe i garasjeanlegg og egen strøkasse, til bruk i garasjeutkjøring(vaktmester).

**Nøkler/portåpnere**
Brikker/portåpnere bestilles av styret på e-post gamlekirkeplass4@gmail.com. For å kunne ha oversikt over hvor mange nøkler / brikker som er i omløp ønsker vi at mistede nøkler / nøkkelbrikker skal meldes til styret. Noter nummeret på din nøkkel / nøkkelbrikke.

**Forsikring**
Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring, avtalenr.: 846 688 63.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

I løpet høsten 2024 gikk vi igjennom forsikringsavtalen med Gjensidige. Vi fikk inn priser fra et par andre selskaper, men vi kunne konstatere at avtalen vi nå har fått trimmet litt med Gjensidige, er den beste for oss nå.

Den enkelte sameier må selv sørge for egen forsikring som dekker innbo og løsøre, da dette ikke er omfattet av Sameiets forsikring.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**
I 2023 endret vi strømleverandør til Fortum. Dette har medført at vi har fått en mer strømlinjeformet avtale med spotpris - og dermed beste pris på markedet til enhver tid. I 2024 hadde sameiet en liten nedgang i strømkostnaden. Dette kan ha flere årsaker som bla. nedgang i strømpris  endring i forbruk og mildere vær.

**Energimerking**
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.
Det anbefales at alle sameiere oppretter en egen mappe på www.boligmappen.no og legger inn alle oppdatering i denne mappen når dere gjør oppgradering av leiligheten, som for eksempel. oppussing av bad, kjøkken etc.

**Revisjon**
Revisjon er utført av Kalhagen Revisjon

Kontaktperson: Kristine Finckelsen

**Status og resultat**
Årsresultat for 2024 ble et overskudd på kr 742 143 mot overskudd i 2023 på kr 526 3. Hovedårsaken til den positive utviklingen i resultat er vedtatt økning i felleskostnad i 2021 til dekning av akkumulert vedlikehold på bygget og det behovet for kapital som trengs til dette.

Egenkapitalen er i 2024 positiv med kr 1 199 766. Positiv egenkapital er viktig for å ha handlingsrom i drift og vedlikehold i sameiet og kan være med å styrke sameiet omdømme i markedet.

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

Arbeidskapitalen pr. 31.12.24 er positiv med kr 1 199 766.  For 2023 var arbeidskapitalen på kr 457 624.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

**Felleskostnader og budsjett**
I budsjett for 2025 har styret hensyntatt vedtatte tiltak bla. til installering av kameraovervåkning, økning i felleskostnad for garasjeleie for dekning av prisøkning og økte vedlikeholdskostnader på bygget m.m. samt kjente prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Det understrekes at det kan være usikkerhet knyttet til den generelle kostnadsveksten i Norge, samt strømpriser m.m. og at dette kan påvirke kostnadsutviklingen utover budsjettert i 2025.

Drammen, 27. mars 2025

Styret
Seksjonssameiet Gamle Kirkeplass 4

BankID Signing
Jannike Moe
2025-04-02

BankID Signing
Lill Nordeide Guldbrandsen
2025-04-02

BankID Signing
Martin Bryn
2025-04-03

BankID Signing
Cathrine Westlie Eidal
2025-04-04

# Årsregnskap 2024
# SEKSJONSSAMEIET GAMLE KIRKEPLASS 4

**Resultatregnskap**
**Balanse**
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 915 474 330**

# RESULTATREGNSKAP

## SEKSJONSSAMEIET GAMLE KIRKEPLASS 4

| DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Annen driftsinntekt | | 2 444 843 | 2 277 652 |
| **Sum driftsinntekter** | | **2 444 843** | **2 277 652** |
| Lønnskostnad | 1 | 128 363 | 142 625 |
| Annen driftskostnad | 4 | 1 616 423 | 1 618 346 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 744 786** | **1 760 971** |
| **Driftsresultat** | | **700 058** | **516 681** |
| **FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER** | | | |
| Annen renteinntekt | | 10 374 | -103 |
| Annen finansinntekt | | 31 904 | 10 011 |
| Annen rentekostnad | | 193 | 552 |
| **Resultat av finansposter** | | **42 085** | **9 356** |
| Resultat før skattekostnad | | 742 143 | 526 037 |
| **Årsresultat** | **2** | **742 143** | **526 037** |
| **OVERFØRINGER** | | | |
| Overført til udekket tap | | 0 | -526 037 |
| **Sum overføringer** | | **0** | **526 037** |

# BALANSE

## SEKSJONSSAMEIET GAMLE KIRKEPLASS 4

| EIENDELER | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **IMMATERIELLE EIENDELER** | | | |
| **VARIGE DRIFTSMIDLER** | | | |
| **FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **FORDRINGER** | | | |
| Kundefordringer | | 153 709 | 147 370 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 136 078 | 130 265 |
| **Sum fordringer** | | **289 787** | **277 635** |
| **INVESTERINGER** | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 3 | 1 480 818 | 947 050 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 770 605** | **1 224 685** |
| **Sum eiendeler** | | **1 770 605** | **1 224 685** |

# BALANSE

## SEKSJONSSAMEIET GAMLE KIRKEPLASS 4

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **INNSKUTT EGENKAPITAL** | | | |
| **OPPTJENT EGENKAPITAL** | | | |
| Annen egenkapital | | 457 624 | 457 624 |
| Udisponert resultat | | 742 143 | 0 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **1 199 766** | **457 624** |
| **Sum egenkapital** | **2** | **1 199 766** | **457 624** |
| **GJELD** | | | |
| **AVSETNING FOR FORPLIKTELSER** | | | |
| **ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 133 393 | 231 667 |
| Skyldig offentlige avgifter | | -7 513 | 63 125 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 444 958 | 472 269 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **570 839** | **767 061** |
| **Sum gjeld** | | **570 839** | **767 061** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **1 770 605** | **1 224 686** |

Drammen, 27.03.2025
Styret i SEKSJONSSAMEIET GAMLE KIRKEPLASS 4

Lill Nordeide Gulbrandsen
styreleder

Cathrine Westlie Eidal
styremedlem

Jannike Moe
styremedlem

Martin Bryn
vara

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

**Skatt**
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

**Pensjonsforpliktelser**
Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

## Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

**Lønnskostnader**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Lønninger | 112 500 | 125 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 15 863 | 17 625 |
| **Sum** | **128 363** | **142 625** |

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

**Pensjonsforpliktelser**
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 2 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|---|---|---|---|---|
| Pr. 31.12.2023 | 0 | 0 | 457 624 | 457 624 |
| Årets resultat | | | 742 143 | 742 143 |
| **Pr 31.12.2024** | **0** | **0** | **1 199 766** | **1 199 766** |

## Note 3 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 45 510.

## Note 4 Andre driftskostnader

| | | *Saldo ved periode* | *Saldo samme* |
|---|---|---|---|
| *Kontonr* | *Kontonavn* | 2024 | *2023* |
| 6260 | Vann | 380 648,08 | 348 941,58 |
| 6320 | Renovasjon, vann, avløp ol | 159 955,00 | 123 957,00 |
| 6340 | Lys, varme | 212 844,03 | 222 311,02 |
| 6360 | Renhold | 106 173,22 | 111 564,50 |
| 6380 | Kabel-TV | 268 489,72 | 246 283,29 |
| 6390 | Andre kostnader lokaler | 295,90 | 10 363,04 |
| 6600 | Reparasjon og vedlikehold | 53 978,82 | 119 202,69 |
| 6601 | Rep å vedlikehold heiser | 52 008,54 | 28 075,50 |
| 6620 | Reparasjon og vedlikehold utstyr | 15 031,56 | 22 772,25 |
| 6700 | Revisjons- og regnskapshonorar | 140 118,13 | 140 150,62 |
| 6730 | Revisorhonorar | 16 388,00 | 15 675,00 |
| 6760 | Vaktmesterhonorar | 101 922,52 | 112 563,06 |
| 6790 | Andre fremmede tjenester | | 23 021,25 |
| 6860 | Møter, kurs, oppdateringer mm | 235,14 | |
| 6900 | Telefon | 961,12 | 357,33 |
| 7400 | Kontingent fradragsberettiget | 2 130,00 | 1 990,00 |
| 7500 | Forsikringspremier | 93 118,24 | 78 561,92 |
| 7710 | Styre- og | 290,60 | 239,00 |
| 7770 | Bank- og kortgebyrer | 11 834,50 | 12 317,25 |
| 7795 | Øredifferanser | | 0,01 |
| **Totalsum** | | **1 616 423,12** | **1 618 346,30** |

Utskriftsdato: 10.03.2026

# 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.** | 114 | **Bruksnr.** | 386 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 9 |
| **Adresse** | Gamle Kirkeplass 4, 3019 DRAMMEN | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **26803375** | 70174 | 16.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 3401 |

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: 10.03.2026

# 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.** | 114 | **Bruksnr.** | 386 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 9 |
| **Adresse** | Gamle Kirkeplass 4, 3019 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 | 255 314,00 kr |
| Vann | 153 494,25 kr |
| **Sum** | **408 808,25 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| Fastledd vann boligenhet | 15% | 39 stk | 981.64 | 1/1 | 0 % | 38 283,96 kr | 0,00 kr |
| Fastledd vann næring | 15% | 2 stk | 981.64 | 1/1 | 0 % | 1 963,28 kr | 0,00 kr |
| Fastledd avløp boligenhet | 15% | 39 stk | 1598.96 | 1/1 | 0 % | 62 359,44 kr | 0,00 kr |
| Fastledd avløp næring | 15% | 2 stk | 1598.96 | 1/1 | 0 % | 3 197,92 kr | 0,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **105 804,60 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.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

# Renovasjonsgebyr

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Knr: 3301 | Gnr: 114 | Bnr: 386 | Fnr: 0 | Snr: 9 |
| Adresse: Gamle Kirkeplass 4 | | | | |
| Referanse: 83260052 | | | | |
| Avtalenummer: 1143946 | | | | |
| Dato: 13.03.2026 | | | | |
| Årsgebyr renovasjon: Kr 162289 | | | | |
| Antall terminer: 2 (privat) | | | | |
| Restanse renovasjon: Kr 0 | | | | |
| Type renovasjonsordning: samarbeid | | | | |
| Forfall neste faktura: september | | | | |

Kommentar: Pr.13.03.2026. Felles faktura for sameiet.

31

**TEKNISK SEKTOR**
**ENGENE 1**

**Dok. dato**
04/04-1995
**Deres dato**
20.09.93

**Våres ref.**
RP/93/11515/3-114/0386
**Deres ref.**




**BYBO BOLIGSTIFTELSE**

**PILESTREDET 73**
**0854 OSLO**

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, paragraf 99 nr. 2 og 3)

---

**Anmelder :**
**ARKITEKTKOMPANIET**

**TOLLBUGATA 46**
**3044 DRAMMEN**

| Eiendom/byggested: | Gnr./Bnr./Fnr./Snr. |
|---|---|
| GAMLE KIRKEPLASS 4-6 | 114/386 |

| | | |
|---|---|---|
| Deres søknad | : | 93.09.20 |
| Arbeidets art | : | Nybygg |
| Byggets art | : | Forretning/bolig |

Behandling/vedtak: Delegert byggesak

Vedtak dato : 26.04.94 Saksnr: 93/ 158

---

-Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl. paragraf 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for følgende del av bygget
FORRETNINGSDEL

Bemerkninger:

01. Statiske beregninger må innsendes. Kfr. byggetillatelse pkt. 9.
02. Utomhusanlegg gjøres ferdig så snart klimaforhold tillater dette. Kfr byggetillatelse pkt. 25.

UNDERSKRIFT Jan Willy Pedersen

---

| Sted: | Dato: | Sign/stempel |
|---|---|---|
| Drammen | 04.04.95 | Jan Willy Pedersen |

Kopi: Tor Engebakken, Jensvollveien 36, 3400 Lier

31.

TEKNISK SEKTOR
ENGENE 1

**Dok. dato**
21/03-1995
**Deres dato**
20.09.93

**Våres ref.**
RP/93/11515/3-114/0386
**Deres ref.**

**BYBO BOLIGSTIFTELSE**

**PILESTREDET 73**
**0854 OSLO**

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, paragraf 99 nr. 2 og 3)

---

**Anmelder :**
**ARKITEKTKOMPANIET**

**TOLLBUGATA 46**
**3044 DRAMMEN**

Eiendom/byggested: Gnr./Bnr./Fnr./Snr.
GAMLE KIRKEPLASS 4-6 114/386

Deres søknad : 93.09.20
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Forretning/bolig

Behandling/vedtak: Delegert byggesak

Vedtak dato : 26.04.94 Saksnr: 93/ 158

---

-Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl. paragraf 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for følgende del av bygget:
BOLIGDEL

**Merknad:**
01. Håndslokkeapparat ventilasjonsrom.
02. Ledelys må også dekke trappeløp.
03. Svalgangsleiligheter merkes utgang til korridor.
04. Leiligheter 1. og 2. etasje ikke helt ferdig.
05. Garasje har ikke nødutgang eller slokkemulighet.
06. Branntetting må dokumenteres.
07. Åpne rørgjennomføringer til garasje fra tavlerom.
08. Det må være sluse mellom garasje og trapperom.
09. Opplysninger bedt om i pkt. 13 og 16 i byggetillatelsen ser ikke ut til å være mottatt.

Dette arbeidet må være fullført innen boligdelen tas i bruk. ..

UNDERSKRIFT Jan Willy Pedersen

| Sted: | Dato: | Sign/stempel |
|---|---|---|
| Drammen | 21.03.95 | Jan Willy Pedersen |

Gjenpart: Tor Engebakken, Jensvollveien 36, 3400 Lier

31.

TEKNISK SEKTOR
ENGENE 1

Deres dato:
**20.09.93**
Dato:
19/12-1994
Arkivnr:
**3-114/0386**

Deres ref.

Vår ref.
**RP/93/11515/3-114/0386**

**BYBO BOLIGSTIFTELSE**

**PILESTREDET 73**
**0854 OSLO**

# FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsl. av 14.07.86, paragraf 93, jfr. paragraf 99 nr.1)

---

**Anmelder :**
**ARKITEKTKOMPANIET**

**TOLLBUGATA 46**
**3044 DRAMMEN**

Eiendom/byggested: Gnr./Bnr./Fnr./Snr.
GAMLE KIRKEPLASS 4-6 114/386

Deres søknad : 93.09.20
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Forretning/bolig

Behandling/vedtak: Delegert byggesak

Vedtak dato : 26.04.94 Saksnr: 93/ 158

---

-Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. paragraf 99.

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

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

UNDERSKRIFT Jan Willy Pedersen

---

Sted: Drammen
Dato: 12.07.95
Sign/stempel
Jan Willy Pedersen

---

Gjenpart: Tor Engebakken, Jensvollveien 36, 3400 Lier
Drammen og Lier Brann- og Feiervesen, Langesgate 11, 3044 Drammen

31.

JWP.

DRAMMEN KOMMUNE
BYPLANKONTORET
05 JUL 1995
J.nr. 7772/95.
Mappe nr. 3-14/0386.

SELMER

DRAMMEN KOMMUNE
V/ JAN WILLY PEDERSEN
3008 DRAMMEN

Drammen 23-06-1995

**VEDR. GAMLE KIRKEPLASS 4-6,FERDIGATTEST.**

Vi melder herved om at utomhusanlegg inkl takterrasse er ferdigstilt. Resterende punkter i forbindelse med midlertidig brukstillatelse er også utført.

Med hilsen for
Selmer A/S

Tor Engebakken
Tor Engebakken

31.

# DRAMMEN KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR
**BYPLANKONTORET**

TOR ENGEBAKKEN

JENSVOLLVEIEN 36
3400 LIER

| Deres ref: | Vår ref: | Dato: 29.06.95 |
|---|---|---|
| | JWP/95/7544/3-114/0386 | |

**GAMLE KIRKEPLASS 4-6,114/386, BOLIG- OG FORRETNINGSBYGG, UTSTEDELSE AV FERDIGATTEST.**

Bygningskontrollen tar sikte på å kunne utstede ferdigattest snarest mulig etter at bygget er tatt i bruk.
Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for boligdelen den 21.03.95 og for forretningsdelen den 04.04.95. Til brukstillatelsene er knyttet en del bemerkninger som må utføres før ferdigattest kan utstedes.

Etter hva vi kan se er disse bemerkninger etterkommet, men vi ber likevel om å få dette bekreftet.

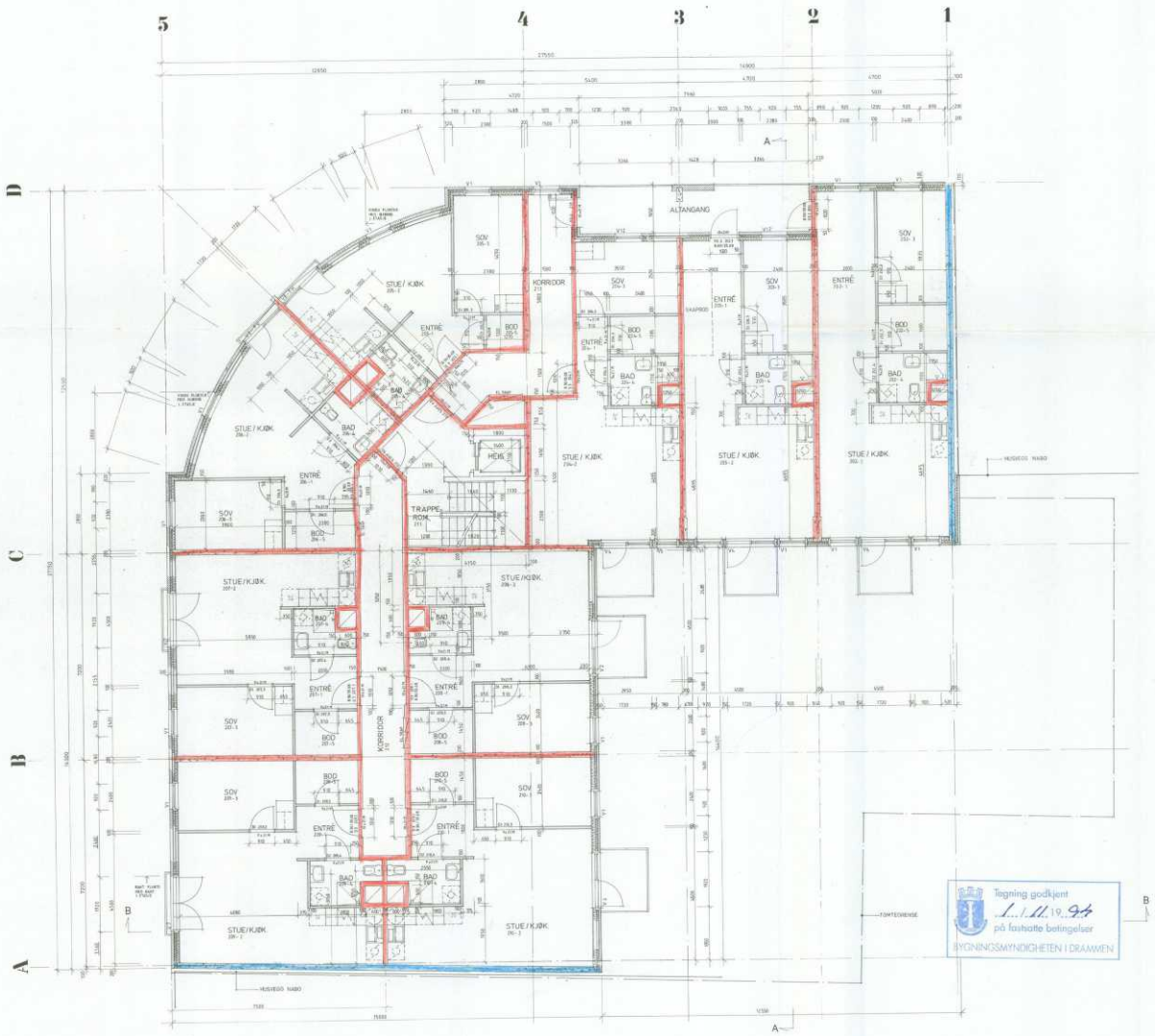
Når det gjelder utomhusanlegg inklusiv takterrasse ( pkt. 25 i byggetillatelsen ) ber vi om å få opplyst om dette er ferdig.

Med hilsen

Jan Willy Pedersen

Gjenpart: Bybo Boligstiftelse, Pilestredet 73, 0854 Oslo

Engene 1, 3008 Drammen, tlf.* 32 80 60 00. Direkte linje: Tlf. 32 80 60 50. Fax 32 80 62 26




Tegning godkjent
1.11.19 94
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

INNKOMMET
byplankontoret
27. 10. 94

01 K 97 729/9
114:386:16 Tegning

- A: 60
- A: 120

PLAN 2. ETASJE — 93016 - 303 — E

GAMLE KIRKE-PLASS 4-6

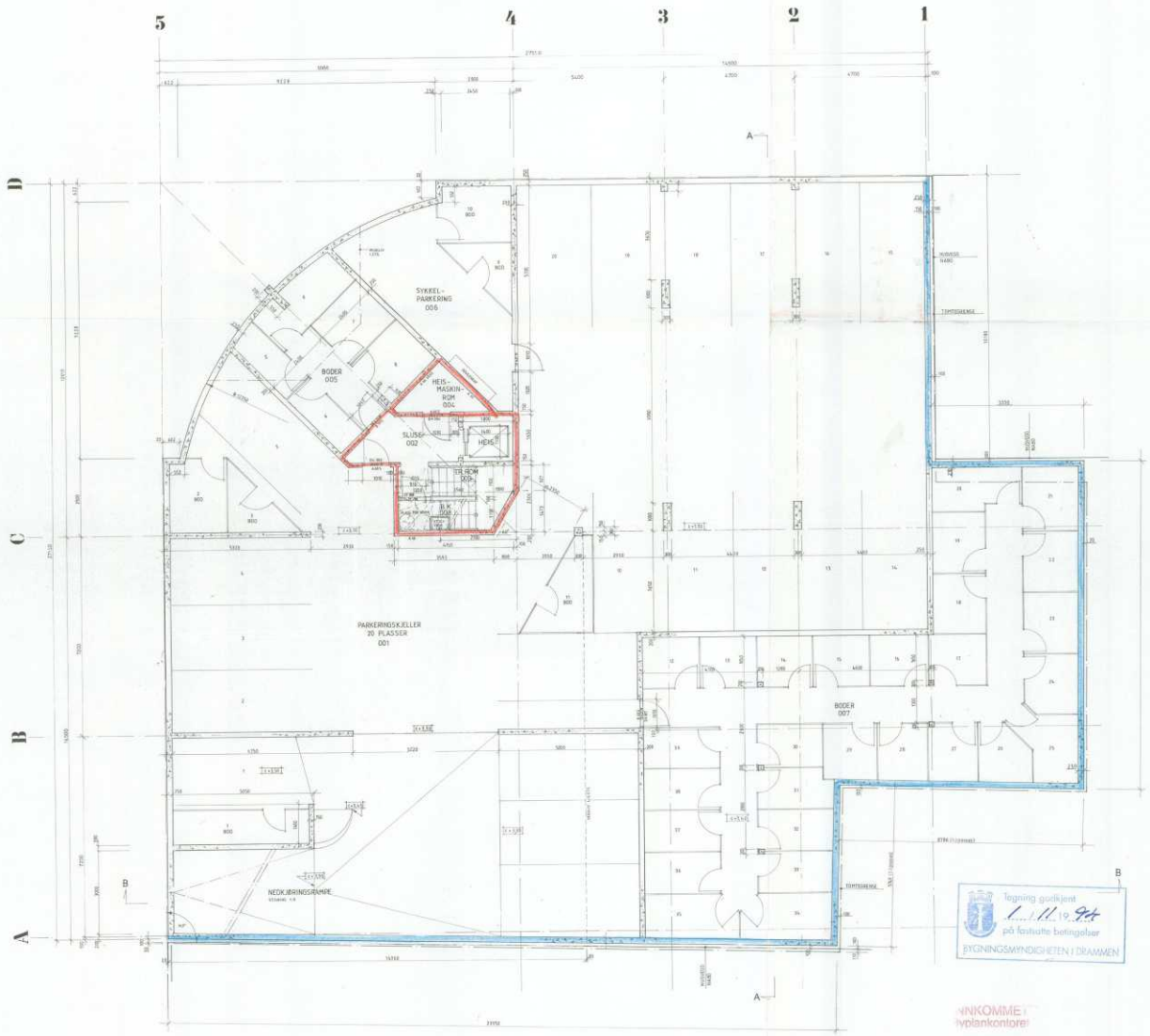
TOTALENTREPRENØR:
Selmer A.S

ARKITEKTKOMPANIET A.S

PLAN 2. ETASJE — 4.

| DATO | TEGNET | KONTR. | MÅLESTOKK |
|---|---|---|---|
| 20.05.94 | H.G. | | 1:50 |

| FAG | TEGN NR | BLAD NR | REVISJON |
|---|---|---|---|
| ARK | 93016 - 303 | 4 | |




— = A60

— = A120

Tegning godkjent
1.11.19 94
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

INNKOMMET
Nybankontoret
27. 10. 94

PLAN KJELLER 93016-301

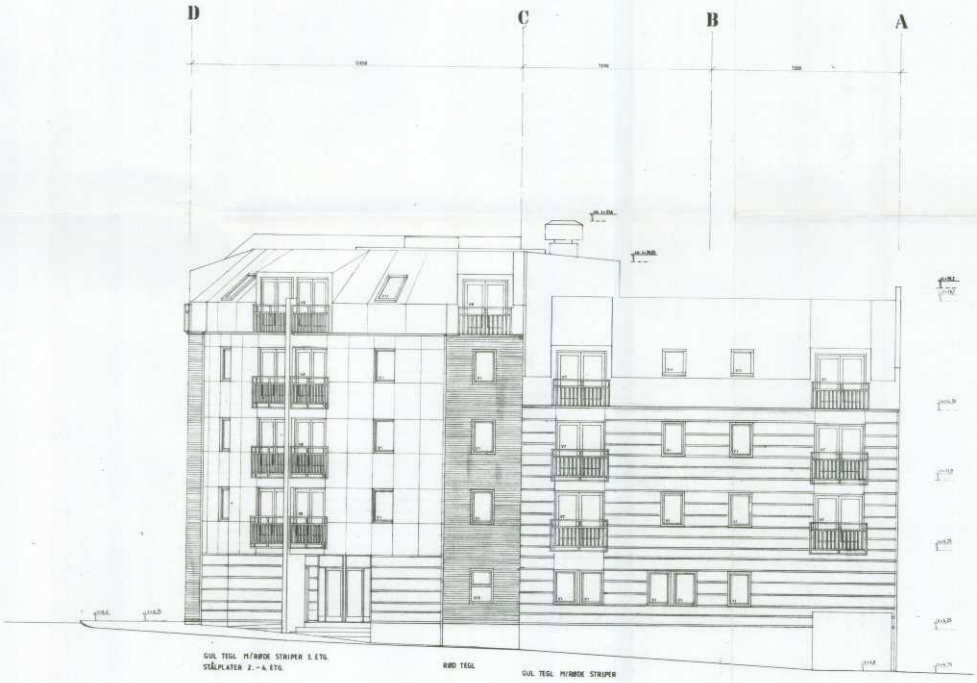
GAMLE KIRKE-
PLASS 4-6

TOTALENTREPRENØR
Selmer A.S

ARKITEKTKOMPANIET A.S.

PLAN KJELLER

| DATO | TEGNET | KONTR. | MÅLESTOKK |
|---|---|---|---|
| 20.05.94 | H.G. | | 1:50 |
| ARK. | 93016-301 | | 4 |




INKOMMET
0.1. 11. 94
13828

Godkjent 18.11.94

FASADE VEST 93016 - 107 D

GAMLE KIRKE-PLASS 4-6

TOTALENTREPRENØR
Selmer A.S

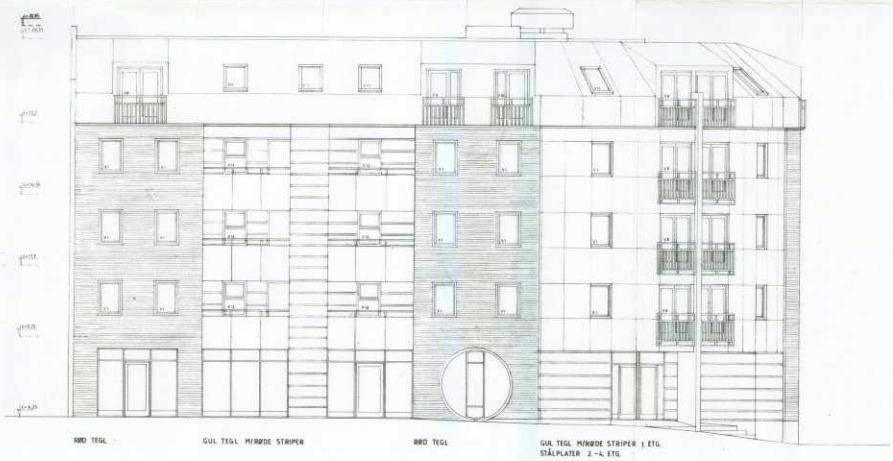
ARKITEKTKOMPANIET A.S.

FASADE VEST

2006.94 | M.G. | 1:100

ARK | 93016 - 107 | D

1 2 3 4 5



RØD TEGL | GUL TEGL M/RØDE STRIPER | RØD TEGL | GUL TEGL M/RØDE STRIPER I ETG. STÅLPLATER 2.-4. ETG.

01. 11. 94

13828

Godkjent 18.11.94

TEKN. ROM PÅ TAK

FASADE NORD 93016-108 C

N

GAMLE KIRKE-PLASS 4-6

TOTALENTREPRENØR
Selmer A.S

ARKITEKTKOMPANIET A.S

FASADE NORD

1:100

ARK 93016 - 108 C

114.586 Tegning

A B C D



— : B 30
— : A 60
— : A 120

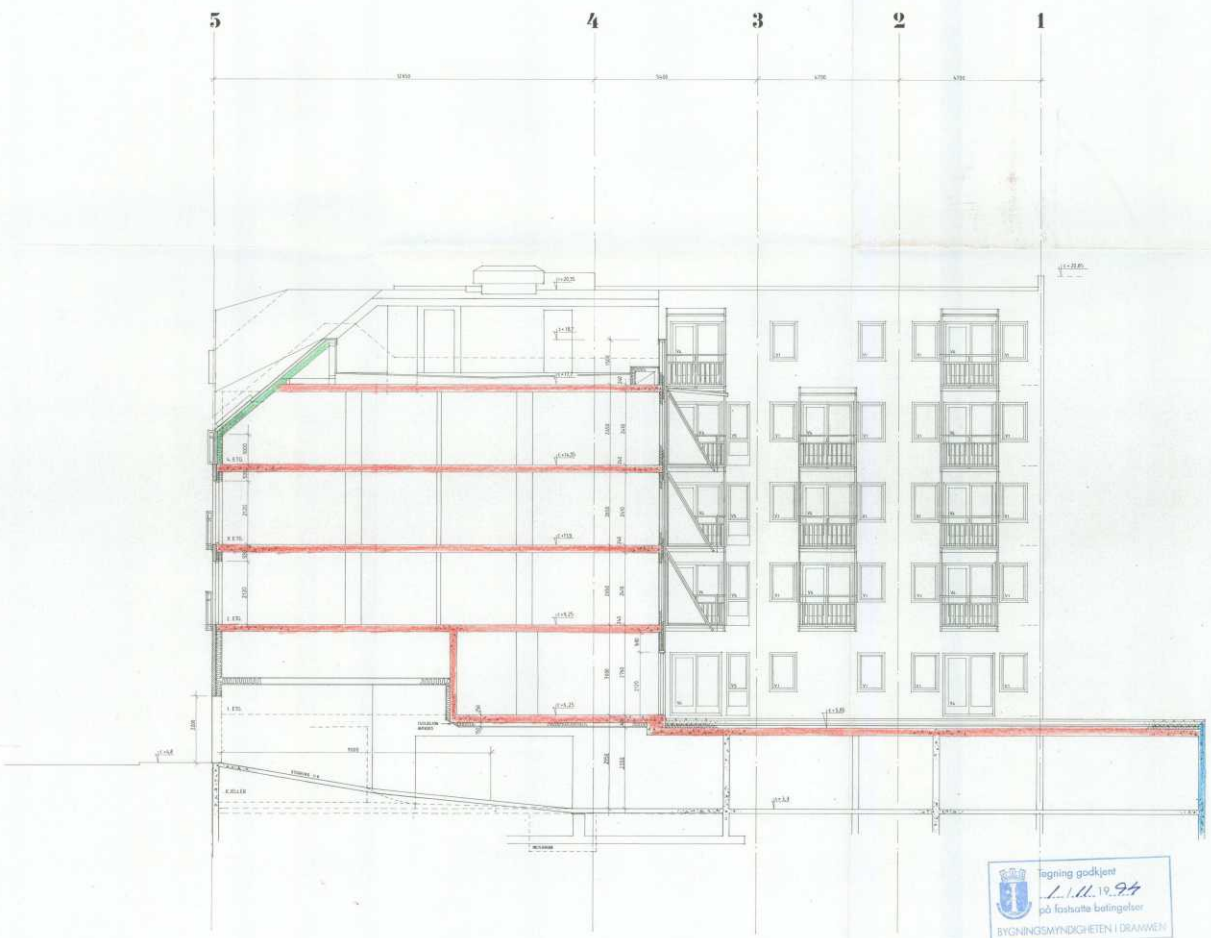
Tegning godkjent
1.11.1994
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

INNKOMMET
Byplankontoret
27. 10. 94

| | | | |
|---|---|---|---|
| F | 270594 | HG | TEGN.ROM OG KANALER PÅ DAK, BEKRIV. ALTAN |
| E | 150594 | | DETAIL VINDUSKJ. RAPPER |
| D | 130594 | HG | DETAIL VINDUSKARM, VELG. RUTAK, AVRS. D |
| C | 090594 | HG | DETAILTEGN. GENERELT LTG. TIL SKUMS. 5 cm. |
| | | | GENERELT LTG. TIL SKUMS. 10 cm |
| B | 270494 | HG | DETAILTEGN. VINDU LTG. TIL SKUMS. 5 cm |
| A | 210494 | HG | SNITT TEGN.NR. FASADE |

SNITT A-A/FASADE ØST 93016-308 F


N
Gamle Kirkeplass
Gamle Kirkeplass
Gamle Kirkeplass




— = B 30
— = A 60
— = A 120

| | | | |
|---|---|---|---|
| F | 27/05/94 | HG | DESIGN GAVLER, TERR. ROM HÆ tak |
| E | 26/05/94 | HG | GITTER VINDUER I RAMPE |
| D | 25/05/94 | HG | GITTER VINDUER I RAMPE |
| C | 20/05/94 | HG | DIMENSJON SENKET 137D. - DETAIL 5 cm |
| | | | DEKKE MELLOM VINKLE AV T.v. o. 11 |
| B | 20/04/94 | HG | DIMENSJON SENKET 137D. - DETAIL 10 cm |
| A | 11/04/94 | HG | RETT TEGN NR. FASADE |

SNITT B-B / FASADE SYD | 93016-309 | G




PROSJEKT
**GAMLE KIRKE-PLASS 4-6**

TOTALENTREPRENØR
**Selmer A.S**

ARKITEKT
**ARKITEKTKOMPANIET A.S.**

TEGNT
SNITT B - B / FASADE SYD

| DATO | TEGNET | KONTR. | MÅLESTOKK |
|---|---|---|---|
| 27.05.94 | H.G. | | 1:50 |

| FAG | TEGN NR. | ARKIV | FORMAT |
|---|---|---|---|
| ARK | 93016 - 309 | G | 4 |

Tegning godkjent
1. 11. 1994
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

INNKOMME I
byplankontoret
27. 10. 94

Drammen kommune

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 3301 - Drammen kommune | **114** | **386** | **0** | **9** |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | 158619245 | 0 | Ferdigattest | Bolig | 2800 | 700 | 0 | 2800 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6623663 Øst: 567500 System: EPSG:25832 | Ja | 1 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| IG-Igangsettingstillatelse | 26.04.1994 | 14.04.2015 | |
| MB-Midlertidig brukstillatelse | 21.03.1995 | 14.04.2015 | |
| FA-Ferdigattest | 12.07.1995 | 14.04.2015 | |
| EB-Endre bygningsdata | 03.10.2024 | 03.10.2024 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0207 | Bolig | 53 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Gamle Kirkeplass 4 | 114 | 386 | 0 | 9 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 6 | 450 | 0 | 450 |
| 2 | Hovedetasje | 0 | 0 | 9 | 450 | 0 | 450 |
| 3 | Hovedetasje | 0 | 0 | 9 | 450 | 0 | 450 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | Hovedetasje | 0 | 0 | 9 | 450 | 0 | 450 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 5 | Hovedetasje | 0 | 0 | 6 | 300 | 0 | 300 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 1 | Kjelleretasje | 0 | 0 | 0 | 700 | 0 | 700 |

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

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 - Drammen kommune | **114** | **386** | **0** | **9** | Seksjon | | Ja | 0 | 0 | 0-Ikke oppgitt |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 16.04.2015 | Nei | Nei | | | 53/2412 | |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 114/386/0/41 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/38 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/37 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/40 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/39 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/2 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/1 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/4 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/3 | 0 |
| | | | | | 114/386 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/10 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/9 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/12 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/11 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/6 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/5 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/8 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/7 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/18 | 0 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 114/386/0/17 | 0 |
| | | | 114/386/0/20 | 0 |
| | | | 114/386/0/19 | 0 |
| | | | 114/386/0/14 | 0 |
| | | | 114/386/0/13 | 0 |
| | | | 114/386/0/16 | 0 |
| | | | 114/386/0/15 | 0 |
| | | | 114/386/0/26 | 0 |
| | | | 114/386/0/25 | 0 |
| | | | 114/386/0/28 | 0 |
| | | | 114/386/0/27 | 0 |
| | | | 114/386/0/22 | 0 |
| | | | 114/386/0/21 | 0 |
| | | | 114/386/0/24 | 0 |
| | | | 114/386/0/23 | 0 |
| | | | 114/386/0/34 | 0 |
| | | | 114/386/0/33 | 0 |
| | | | 114/386/0/36 | 0 |
| | | | 114/386/0/35 | 0 |
| | | | 114/386/0/30 | 0 |
| | | | 114/386/0/29 | 0 |
| | | | 114/386/0/32 | 0 |
| | | | 114/386/0/31 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | 114/386/0/20 | 0 |
| | | | 114/386/0/41 | 0 |
| | | | 114/386/0/5 | 0 |
| | | | 114/386/0/25 | 0 |
| | | | 114/386/0/18 | 0 |
| | | | 114/386/0/29 | 0 |
| | | | 114/386/0/11 | 0 |
| | | | 114/386/0/4 | 0 |
| | | | 114/386/0/37 | 0 |

| | |
|---|---|
| 114/386/0/34 | 0 |
| 114/386/0/24 | 0 |
| 114/386/0/8 | 0 |
| 114/386/0/19 | 0 |
| 114/386/0/40 | 0 |
| 114/386/0/27 | 0 |
| 114/386/0/1 | 0 |
| 114/386/0/31 | 0 |
| 114/386/0/26 | 0 |
| 114/386/0/38 | 0 |
| 114/386/0/22 | 0 |
| 114/386/0/16 | 0 |
| 114/386/0/10 | 0 |
| 114/386/0/36 | 0 |
| 114/386/0/7 | 0 |
| 114/386/0/17 | 0 |
| 114/386/0/3 | 0 |
| 114/386/0/9 | 0 |
| 114/386/0/32 | 0 |
| 114/386/0/12 | 0 |
| 114/386/0/28 | 0 |
| 114/386/0/15 | 0 |
| 114/386/0/2 | 0 |
| 114/386/0/30 | 0 |
| 114/386/0/13 | 0 |
| 114/386/0/33 | 0 |
| 114/386/0/23 | 0 |
| 114/386 | 0 |
| 114/386/0/35 | 0 |
| 114/386/0/21 | 0 |
| 114/386/0/14 | 0 |
| 114/386/0/39 | 0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 114/386/0/6 | 0 |
| Reseksjonering | 16.12.2014 | 14.04.2015 | 2015/1360 | 114/386/0/2 | 0 |
| | | | | 114/386/0/30 | 0 |
| | | | | 114/386/0/36 | 0 |
| | | | | 114/386/0/28 | 0 |
| | | | | 114/386/0/9 | 0 |
| | | | | 114/386/0/10 | 0 |
| | | | | 114/386/0/15 | 0 |
| | | | | 114/386/0/11 | 0 |
| | | | | 114/386/0/6 | 0 |
| | | | | 114/386/0/25 | 0 |
| | | | | 114/386/0/21 | 0 |
| | | | | 114/386/0/27 | 0 |
| | | | | 114/386/0/32 | 0 |
| | | | | 114/386/0/35 | 0 |
| | | | | 114/386/0/24 | 0 |
| | | | | 114/386/0/22 | 0 |
| | | | | 114/386/0/19 | 0 |
| | | | | 114/386/0/7 | 0 |
| | | | | 114/386/0/17 | 0 |
| | | | | 114/386/0/39 | 0 |
| | | | | 114/386/0/4 | 0 |
| | | | | 114/386/0/5 | 0 |
| | | | | 114/386/0/33 | 0 |
| | | | | 114/386/0/13 | 0 |
| | | | | 114/386/0/38 | 0 |
| | | | | 114/386/0/31 | 0 |
| | | | | 114/386/0/16 | 0 |
| | | | | 114/386/0/41 | 0 |
| | | | | 114/386/0/40 | 0 |
| | | | | 114/386/0/12 | 0 |
| | | | | 114/386/0/8 | 0 |

| | |
|---|---|
| 114/386/0/29 | 0 |
| 114/386/0/18 | 0 |
| 114/386/0/26 | 0 |
| 114/386/0/14 | 0 |
| 114/386 | 0 |
| 114/386/0/23 | 0 |
| 114/386/0/20 | 0 |
| 114/386/0/34 | 0 |
| 114/386/0/37 | 0 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 158619245 | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Bolig | Ferdigattest | 2800 | 0 | 2800 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gamle Kirkeplass | 4 | | | Nord: 6623663<br>Øst: 567507<br>System: EPSG:25832 | | Postnummerområde 3019-DRAMMEN<br>Tettsted 2003-Drammen<br>Kirkesokn 1-Bragernes<br>Stemmekrets 5-Bragernes<br>SKOLEKRETS 22-Bragernes<br>Grunnkrets 302-Bragernes sentrum 2 |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser | Kommentarer |
|---|---|---|
| - | | |

## 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 | **114** | **386** | **0** | **0** | Grunneiendom | | Ja | 762,9 | 763 | 1-Målebrev |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 19.02.1867 | Nei | Nei | Ja | 41 | | Nord: 6623657.82 Øst: 567504.35 System: EPSG:25832 |

| FORRETNINGER | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 114/386/0/41 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/38 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/37 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/40 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/39 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/2 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/1 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/4 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/3 | 0 |
| | | | | | 114/386 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/10 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/9 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/12 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/11 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/6 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/5 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/8 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/7 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/18 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/17 | 0 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 114/386/0/20 | 0 |
| | | | 114/386/0/19 | 0 |
| | | | 114/386/0/14 | 0 |
| | | | 114/386/0/13 | 0 |
| | | | 114/386/0/16 | 0 |
| | | | 114/386/0/15 | 0 |
| | | | 114/386/0/26 | 0 |
| | | | 114/386/0/25 | 0 |
| | | | 114/386/0/28 | 0 |
| | | | 114/386/0/27 | 0 |
| | | | 114/386/0/22 | 0 |
| | | | 114/386/0/21 | 0 |
| | | | 114/386/0/24 | 0 |
| | | | 114/386/0/23 | 0 |
| | | | 114/386/0/34 | 0 |
| | | | 114/386/0/33 | 0 |
| | | | 114/386/0/36 | 0 |
| | | | 114/386/0/35 | 0 |
| | | | 114/386/0/30 | 0 |
| | | | 114/386/0/29 | 0 |
| | | | 114/386/0/32 | 0 |
| | | | 114/386/0/31 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | 114/386/0/20 | 0 |
| | | | 114/386/0/41 | 0 |
| | | | 114/386/0/5 | 0 |
| | | | 114/386/0/25 | 0 |
| | | | 114/386/0/18 | 0 |
| | | | 114/386/0/29 | 0 |
| | | | 114/386/0/11 | 0 |
| | | | 114/386/0/4 | 0 |
| | | | 114/386/0/37 | 0 |
| | | | 114/386/0/34 | 0 |

| | |
|---|---|
| 114/386/0/24 | 0 |
| 114/386/0/8 | 0 |
| 114/386/0/19 | 0 |
| 114/386/0/40 | 0 |
| 114/386/0/27 | 0 |
| 114/386/0/1 | 0 |
| 114/386/0/31 | 0 |
| 114/386/0/26 | 0 |
| 114/386/0/38 | 0 |
| 114/386/0/22 | 0 |
| 114/386/0/16 | 0 |
| 114/386/0/10 | 0 |
| 114/386/0/36 | 0 |
| 114/386/0/7 | 0 |
| 114/386/0/17 | 0 |
| 114/386/0/3 | 0 |
| 114/386/0/9 | 0 |
| 114/386/0/32 | 0 |
| 114/386/0/12 | 0 |
| 114/386/0/28 | 0 |
| 114/386/0/15 | 0 |
| 114/386/0/2 | 0 |
| 114/386/0/30 | 0 |
| 114/386/0/13 | 0 |
| 114/386/0/33 | 0 |
| 114/386/0/23 | 0 |
| 114/386 | 0 |
| 114/386/0/35 | 0 |
| 114/386/0/21 | 0 |
| 114/386/0/14 | 0 |
| 114/386/0/39 | 0 |
| 114/386/0/6 | 0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Reseksjonering | 16.12.2014 | 14.04.2015 | 2015/1360 | 114/386/0/2 | 0 |
| | | | | 114/386/0/30 | 0 |
| | | | | 114/386/0/36 | 0 |
| | | | | 114/386/0/28 | 0 |
| | | | | 114/386/0/9 | 0 |
| | | | | 114/386/0/10 | 0 |
| | | | | 114/386/0/15 | 0 |
| | | | | 114/386/0/11 | 0 |
| | | | | 114/386/0/6 | 0 |
| | | | | 114/386/0/25 | 0 |
| | | | | 114/386/0/21 | 0 |
| | | | | 114/386/0/27 | 0 |
| | | | | 114/386/0/32 | 0 |
| | | | | 114/386/0/35 | 0 |
| | | | | 114/386/0/24 | 0 |
| | | | | 114/386/0/22 | 0 |
| | | | | 114/386/0/19 | 0 |
| | | | | 114/386/0/7 | 0 |
| | | | | 114/386/0/17 | 0 |
| | | | | 114/386/0/39 | 0 |
| | | | | 114/386/0/4 | 0 |
| | | | | 114/386/0/5 | 0 |
| | | | | 114/386/0/33 | 0 |
| | | | | 114/386/0/13 | 0 |
| | | | | 114/386/0/38 | 0 |
| | | | | 114/386/0/31 | 0 |
| | | | | 114/386/0/16 | 0 |
| | | | | 114/386/0/41 | 0 |
| | | | | 114/386/0/40 | 0 |
| | | | | 114/386/0/12 | 0 |
| | | | | 114/386/0/8 | 0 |
| | | | | 114/386/0/29 | 0 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 114/386/0/18 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/26 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/14 | 0 |
| | | | | | 114/386 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/23 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/20 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/34 | 0 |
| | | | | | 114/386/0/37 | 0 |
| Kartforretning | 06.11.2008 | 12.11.2008 | 298/08 | | 114/1184 | 0 |
| | | | | | 114/388 | 0 |
| | | | | | 114/510 | 0 |
| | | | | | 114/1168 | 0 |
| | | | | | 114/1183 | 0 |
| | | | | | 114/384 | 0 |
| | | | | | 114/6002 | 0 |
| | | | | | 114/389 | 0 |
| | | | | Mottaker | 114/6059 | 3080.5 |
| | | | | | 114/1100 | 0 |
| | | | | | 114/6043 | 0 |
| | | | | | 114/386 | 0 |
| | | | | | 114/383 | 0 |
| | | | | | 114/1454 | 0 |
| | | | | | 114/6040 | 0 |
| | | | | | 114/6056 | 0 |
| | | | | | 0/0 | 0 |
| | | | | | 114/387 | 0 |
| | | | | | 114/385 | 0 |
| Grensejustering | 20.12.1994 | | | Mottaker | 114/386 | 12 |
| | | | | Avgiver | 114/388 | -12 |
| Sammenslåing | 22.04.1994 | | | Mottaker | 114/386 | 239 |
| | | | | Avgiver | 114/1182 | -239 |
| Sammenslåing | 22.04.1994 | | | Avgiver | 114/1293 | -253 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Mottaker | 114/386 | 253 |
| Nymatrikulering | 10.06.1875 | Mottaker | 114/386 | 340 |
| Kart- og delingsforretning | 19.02.1867 | Mottaker | 114/386 | 755 |
| | | Avgiver | 114/388 | -755 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 158619245 | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Bolig | Ferdigattest | 2800 | 0 | 2800 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gamle Kirkeplass | 4 | | | Nord: 6623663<br>Øst: 567507<br>System: EPSG:25832 | | Postnummerområde 3019-DRAMMEN<br>Tettsted 2003-Drammen<br>Kirkesokn 1-Bragernes<br>Stemmekrets 5-Bragernes<br>SKOLEKRETS 22-Bragernes<br>Grunnkrets 302-Bragernes sentrum 2 |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser | Kommentarer |
|---|---|---|
| B-Bolig | M-Målebrevsnummer: 17298 | Type: K28-Merknad<br>Etat: -<br>Saksnummer:<br>Tekst: Gml.gnr: Mellem Bragernes 45 |

## 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 |
|---|---|---|---|---|
| 762,9 | Nord: 6623657,82011459 Øst: 567504,34999637 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

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3301 - Drammen kommune | **114** | **386** | **0** | **9** | Gamle Kirkeplass 4, 3019 DRAMMEN |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| | Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006) | |
| Bevaring kulturmiljø | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 1525.4m$^2$ |
| Flomfare | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 803.35m$^2$ |
| miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 762.7m$^2$ |
| Ras- og skredfare | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 6.71m$^2$ |
| Sentrumsformål - Nåværende | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 762.7m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| | PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Ja | | | | |
| | 3301 060243-11 | REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE: GAMLE KIRKEPLASS-HAUGES G.-ST. OLAVS G.-ØVRE TORGGATE (28.11.1985) | Bolig/Forretning/Kontor | 729.27m$^2$ |
| | 3301 0602432 | Detaljregulering for Øvre Torggate 14 og 16 (14.2.2023) | Ras- og skredfare | 0.01m$^2$ |
| | 3301 0602432 | Detaljregulering for Øvre Torggate 14 og 16 (14.2.2023) | Uteoppholdsareal | 0.01m$^2$ |
| | 3301 0602432 | Detaljregulering for Øvre Torggate 14 og 16 (14.2.2023) | vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg | 0.01m$^2$ |

## RELATERTE PLANER

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) |
|---|---|
| 060243-11 | REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE: GAMLE KIRKEPLASS-HAUGES G.-ST. OLAVS G.-ØVRE TORGGATE (28.11.1985) |
| 0602432 | Detaljregulering for Øvre Torggate 14 og 16 (14.2.2023) |

## BEBYGGELSESPLAN

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| 3301 20250013 | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039 |

Ja

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

DRAMMEN KOMMUNE

| Saksnr | Plan-ID | Vedtaksdato | Sak |
|---|---|---|---|
| 20/01538 | 3005-0602432 | xx.xx.xxxx | Xx/xx |

BESTEMMELSER TIL

# Detaljregulering for Øvre Torggate 14 og 16

Gnr. 114 bnr. 1180

Gnr. 114 bnr. 6043

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 03.08.2022

Ordførerers underskrift: _____

# 1 AREALFORMÅL

| AREALTABELL | | | |
|---|---|---|---|
| **BETEGNELSE** | **FORMÅL** | **SOSI** | **AREAL M²** |
| ***Bebyggelse og anlegg*** | | | |
| BKB | Boligbebyggelse/forretning/kontor | 1802 | 390,1 $m^2$ |
| f_BUT | Uteoppholdsareal | 1600 | 296,9 $m^2$ |
| | | | |
| ***Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*** | | | |
| o_SKV | Kjøreveg | 2011 | 56,8 $m^2$ |
| o_SF | Fortau | 2012 | 75,9 $m^2$ |
| o_SVT | Annen veggrunn - tekniske anlegg | 2018 | 34,9 $m^2$ |
| | | | |
| | | | |
| ***Hensynssone*** | | | |
| H310 | Ras- og skredfare | | |
| | | | |

# 2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelgge for etablering av kombinert bebyggelse- forretning/ kontor i bygningens første etasje og boliger i øvrige etasjer med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal fylle ut/komplettere kvartalet og tillates oppført i 4 etasjer. Den øverste etasjen skal trekkes tilbake fra fasadelivet mot gate. Uteoppholdsarealer etableres på lokk over kjeller/bodarealer i gårdsrommet.

# 3 REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

## 3.1 Før tillatelse til tiltak

### *3.1.1 Teknisk og sosial infrastruktur*

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

## 3.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

### *3.2.1 Samferdselsanlegg*

a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt BKB, skal fortau o_SF, kjøreveg o_SKV og annen veggrunn o_SVT være opparbeidet i henhold til Drammen kommunes til enhver tid gjeldende gatenorm.

### *3.2.2 Grønnstruktur*

a. Trerekken i Øvre Torggate skal forsøkes bevart. Dersom trerekken blir berørt av utbyggingen skal trærne håndteres og tilbakeføres etter avtale med Drammen kommune, og skal senest tilbakeføres påfølgende vekstsesong.

*3.2.3 Lek- og uteoppholdsareal*

a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, skal lek og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

*3.2.4 Teknisk infrastruktur*

a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, skal det dokumenteres at oppbygging av VA-anlegg er gjort i henhold til den enhver tid gjeldende kommunale norm.

*3.2.5 Slokkevannsuttak*

a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal det dokumenteres tilfredsstillende løsninger til uttak for slokkevann. Dokumentasjonen skal sannsynliggjøre at krav til brannsikkerhet gitt i Byggteknisk forskrift oppfylles.

# 4 DOKUMENTASJONSKRAV/KRAV TIL UNDERSØKELSER

## 4.1 Før tillatelse til tiltak

*4.1.1 Lek- og uteoppholdsareal*

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal det foreligge godkjent utomhusplan for utomhusarealer, felles takterrasser samt veianlegg i målestokk 1:200 som redegjør for:

- Arealer for varierte uteområder for opphold, lek og aktivitet, vegetasjon 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

*4.1.2 Tekniske planer*

a. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv.

b. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for renovasjon, og utrykningskjøretøy (nød og nytte). Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge samtykke til renovasjonsløsning fra renovasjonsbedrift, som RfD eller tilsvarende aktører.

c. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for framføring av fjernvarmeledninger, eller dokumentasjon og plan på en alternativ mer miljøvennlig energiløsning.

*4.1.3 Grunnundersøkelser*

a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det gjøres en geoteknisk vurdering av grunnforholdene basert på grunnundersøkelser, og redegjøres for fundamenteringsløsning og sikringstiltak, som dokumenterer at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning av planområdet.

### 4.2 Før igangsettingstillatelse

*4.2.1 Grunnarbeider*

a. Før det gis igangsettingstillatelse til grunnarbeider må tiltakshaver dokumentere gjennomført geoteknisk tilstandsregistrering av nabobygg i nødvendig avstand fra planområdet, samt at det etableres setningsbolter og rystelsesmålere før grunnarbeidene påbegynnes. Videre sikringstiltak må dokumenteres.

b. Før det kan gis igangsettingstillatelse må kabler og ledninger som kan bli påvirket av graving, påvises og eventuelt sikres før graving utføres.

### 4.3 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, skal følgende forhold være etablert/dokumentert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann
- Tilfredsstillende løsninger til uttak for slokkevann

## 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 Overvannshåndtering*

a. Overvann skal fordrøyes på egen grunn. Påslippskrav til kommunalt nettverk skal overholdes.

b. Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger, og bidra til opplevelseskvaliteter på planområdet.

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 skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale parkeringsnorm.

b. Sykkelparkering for næring skal være 2 plasser pr. 100 $m^2$ BRA, og disse skal etableres nær innganger til næring. Sykkelparkering for bolig skal være minst 2 plasser pr. boenhet. Sykkelparkeringsplasser for bolig kan plasseres i 1. etasje, gårdsrom eller i kjeller/bodareal. Det skal sikres trygge parkeringsplasser for sykkel under tak. Det skal avsettes plass til lading av sykkel, samt plass til familie-/lastesykler.

## 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, og det må utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.

### *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. 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.
c. Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst én fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side. Private uteoppholdsarealer og minst 50 % av felles uteoppholdsarealer skal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone.
d. 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:
    - Balkonger med tett rekkverk kombinert med absorbent i himling og tett felt på en side der boligen ikke vender direkte ut mot veien. Maks høyde på rekkverk 1,2 m.
e. Innenfor kommuneplanens avviksområde kan det aksepteres å øke grenseverdiene. Følgende vilkår skal allikevel være oppfylt:
    - 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.

### *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.

*5.4.5 Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg*

a. Tiltak innenfor gjeldende konsesjonsområde skal tilknyttes fjernvarme. I perioden frem til ledningsnettet bygges ut skal det tilbys varme fra midlertidig løsning som ikke forhindrer tilknytning til fjernvarmeanlegget når ledningsnettet står ferdig.
b. Andre oppvarmingsformer/energitiltak kan erstatte fjernvarme dersom det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegg.

*5.4.6 Elektromagnetisk felt*

a. Areal for varig opphold skal utformes og plasseres slik at de ikke utsettes for stråling utover de til enhver tid gjeldende grenseverdier for elektromagnetisk stråling gitt av statens strålevern.
b. Alle trafoer, nettstasjoner og høgspente ledninger/kabler mv. skal på tilsvarende måte plasseres slik at areal for varig opphold ikke utsettes for elektromagnetiske felt over anbefalte grenseverdier.

*5.4.7 Naturmiljø*

a. Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den til enhver tids gjeldende Fremmedsartsliste.

### 5.5 Eierform

a. Framtidig eierform framkommer 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. Bebyggelse mot Øvre Torggate skal plasseres med fasadeliv i formålsgrense mot fortau o_SF i hele gatefasadens bredde. Det tillatels inntrukket 1. etasje mot gate.
d. Det tillates etablert lokk over delvis nedgravd kjeller i felt BKB og f_BUT. På lokket skal det etableres utearealer. Uteareal skal etableres mellom kote 6 til kote 6,5.
e. Felles og privat uteoppholdsareal på lokk i gårdsrom skal være universelt tilgjengelig.
f. Bebyggelsen skal respektere og tilpasse seg eksisterende gaterom med hensyn til volumoppbygging, rytme, skala, vinduer, og fargesetting. Bygningsformer, volumer og materialvalg skal være tilpasset omgivelsene, og ta vare på og utvikle det eksisterende bybildet.

g. Boligbebyggelsen skal oppføres med fasadematerialer hovedsakelig i treverk, variert med innslag av andre materialer. Fasadematerialer og/eller utførelse i 1. etasje skal tydlig markere et skille mellom næring og boligarealer.
h. Arealer for forretning/kontor skal legges i 1. etasje og skal ha et åpent utrykk.
i. Det tillates ikke høye lukkede sokler. Sokkel tillates i en høyde på maks 0,8 m mot gate.
j. Balkong mot gate i 1.etg. og 4. etg tillates ikke.
k. Utkraging av balkonger og fasadeelementer tillates inntil 60 cm ut over byggegrense mot gate. Alle utkraginger skal være minimum 3,5 meter over fortau.

*6.1.2 Boligkvalitet*

*a.* Boligbebyggelsen skal primært ha gjennomgående leiligheter eller leiligheter med solinnfall mot sydvest. Leiligheter som ensidig er orientert mot nord og nordøst tillates ikke.
b. Leilighetssammensetningen skal bestå av varierte leilighetsstørrelser fra 2-3 roms leiligheter. Minimum 1/3 av leilighetene skal være 3-roms. Ettroms leiligheter tillates ikke.
c. Alle boenheter skal ha stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal og lek med tilfredsstillende støyforhold.

*6.1.3 Byggehøyder og grad av utnytting*

a. Maksimal kotehøyde for bebyggelsen fremgår av plankartet.
b. Det skal etableres tilbaketrekking fra gate i øverste etasje i hele gatefasadens bredde. Tilbaketrekking kan etablerers som skråtak, maks 45 grader, eller som tilbaketrukket etasje, minimum 3 meter fra formålsgrense mot o_SF.
c. Maksimalt bruksareal (BRA) fremgår av plankartet.
d. Bruksareal (BRA) i kjelleranlegg, som kun inneholder sekundærfunksjoner som boder, ramper, trapp/heis, tekniske rom o.l., medregnes ikke i grad av utnytting.
e. Gavelvegger med brannkrav mot nabobebyggelse tillates 1 meter over maks kotehøyde.
f. Det tillates takterrasser mot gate inntil et etasjenivå under maksimal tillatt byggehøyde med direkte atkomst fra boliger i øverste etasje. Dersom det benyttes skrått tak kan takterrassene være innskåret i takflaten. Rekkverk skal enten være integrert i takflaten eller utføres som åpent transparent rekkverk med en tilbaketrekking på minst 80 cm fra underliggende fasadeliv.

*6.1.4 Byggegrenser*

a. Byggegrenser er angitt på plankart. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense.

*6.1.5 Lek og uteoppholdsareal*

a. Minimumskrav til private og felles uteoppholdsarealer (MUA) skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.
b. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal.
c. Anlegg i tilknyttning til uteoppholdsarealer på tak skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
d. Parkering, kjøreareal, snuplasser og renovasjonsareal inngår ikke i arealer til uteopphold eller lek.
e. Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre formingsdetaljer.

f. Vekstlag over kjeller skal ha varierende dybde mellom 0,3-0,8 m for etablering av variert og romdannende vegetasjon, det tillates bruk av plantekasser. Inngjerdinger ut over det som er påkrevd av sikkerhetshensyn tillates ikke.
g. Minst 20 % av takterrasse/takhager for uteoppholdsareal over plan 1 innenfor felt BKB skal kunne beplantes med busker/stauder, mindre trær og klatreplanter. Gressarealer kommer i tillegg.
h. Takterrasse/takhage over plan 1 innenfor felt BKB skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Adkomst til tak på nabobygg tillates ikke.
i. Takterrasse/takhage over plan 1 innenfor felt BKB skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le. Utearealer på tak som inngår i utearealregnskapet skal redegjøres for i takplan. Levegger og pergola på takterrasse over plan 1 tillates etablert i inntil 3,0 meter høyde.

*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. Takoppbygg for heis og trapp og tekniske rom tillates inntil 1,5 meter over angitt maksimal kotehøyde på plankartet, totalt maksimalt 60m$^2$. Oppbygg for heis og trapp, samt tekniske rom, tillates ikke i fasade mot gate. Disse må trekkes minimum 4 meter fra fasadelivet mot gate.
c. Transformatorstasjoner skal gis en kvalitativ utforming og gjøres til en helhetlig del av bebyggelsen eller utomhusarealene.
d. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.

## 6.2 Feltbestemmelser

*6.2.1 Felt BKB – Bolig, forretning og kontor*

a. Felt BKB kan benyttes til boliger, forretning og kontor. Forretning og kontor samt større funksjoner for boliger tillates plassert i 1. etasje. I øvrige etasjer tillates boligbebyggelse.
b. På tak av volum med høyde på maks k 9,8 i felt BKB tillates det etablert privat uteoppholdsareal.

*6.2.2 Felt f_BUT - Lek og uteoppholdsarealer*

a. Felt f_BUT skal benyttes til lek og uteopphold.
b. Lek og uteoppholdsarealer skal opparbeides med utforming som passer for ulike brukere og alderstrinn, og skal utformes tilpasset bruk til alle årstider. Arealet skal opparbeides med god kvalitet på vegetasjon, materialbruk, utstyr som sittemøbler og lekeutstyr og liknende.
c. Mot tilgrensede utearealer for nabobebyggelse kan det etableres hekk/vegetasjon uten gjennomgangsmulighet.
d. Innenfor felt f_BUT skal det etableres sandlekeplass.
e. Utearealene kan deles opp i flere soner ved bruk av pergola, beplantning, møbler og belegg.
f. Sykkelparkeringshus, drivhus, trapper, ramper og støttemurer tillates etablert i felt f_BUT. Støttemurer kan etableres i nabogrense. Hus for sykkelparkering, drivhus, trapper og ramper kan ikke plasseres nærmere enn 1,0 meter fra nabogrense. Hus for sykkelparkering kan maksimalt utgjøre 20 kvm BYA. Hus for drivhus kan maksimalt utgjøre 5 kvm BYA.

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

### 7.1 Kjøreveg o_SKV

a. Kjøreveg o_SKV skal opparbeides/istandsettes i tråd med Drammen kommunes vei- og gatenorm, men gatesnitt skal tilpasses og kobles sammen med tilgrensende areal for kjøreveg, fortau og annen veggrunn etter avtale med Drammen kommune.

### 7.2 Fortau o_SF

a. Fortau o_SF skal opparbeides/istandsettes i tråd med Drammen kommunes vei- og gatenorm, men gatesnitt skal tilpasses og kobles sammen med tilgrensende areal for kjøreveg, fortau og annen veggrunn etter avtale med Drammen kommune.

### 7.3 Annen veigrunn o_SVT

a. Annen veggrunn o_SVT skal opparbeides/istandsettes i tråd med Drammen kommunes vei- og gatenorm, men gatesnitt skal tilpasses og kobles sammen med tilgrensende areal for kjøreveg, fortau og annen veggrunn etter avtale med Drammen kommune.
b. Trerekken i Øvre Torggate skal videreføres i felt o_SVT. Eksisterende trær skal forsøkes bevart. Dersom trerekken blir berørt av utbyggingen skal trærne håndteres og tilbakeføres etter avtale med Drammen kommune.

# 8 HENSYNSSONER

### 8.1 Sikringssone for ras og skred (H310)

a. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for fundamenteringsløsning og sikringstiltak mot ras/utglidning. Geoteknisk fagkyndig skal dokumentere sikkerheten for gjennomføringsfasen og for situasjonen etter utbyggingen. Tiltaket må ikke forverre stabiliteten i området.

# 9 BESTEMMELSESOMRÅDE

### 9.1 Bestemmelsesområde #1, kjelleranlegg

a. Kjelleranlegg med areal for sekundærfunksjoner som boder, lager, garderobe, trapp/heis, tekniske rom o.l. tillates etablert under lokk innenfor bestemmelsesområde #1.

# SENTRUMSPLANEN
## KOMMUNEDELPLAN FOR DRAMMEN SENTRUM

# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Dato 11.05.06

**Vedtatt av Drammen bystyre 30.05.2006**

**INNHOLDET I BESTEMMELSENE**


**0 Henvisning til kart som bestemmelsene refererer til**

**1 Plankrav**

**2 Krav som gjelder for hele planområdet**
1. Krav om rekkefølge
2. Krav til utforming og omgivelseskvalitet
3. Miljø og samfunnssikkerhet
4. Universell utforming
5. Kulturminnevern

**3 Byggeområder**
1. Bestemmelser for alle byggeområder
2. Byggehøyder
3. Uteoppholdsareal og lekeareal til boligbebyggelse
4. Bokvalitet og boligsammensetning
5. Parkering
6. Senterområder
7. Bybebyggelse / blandet formål
8. Boligområder
9. Næringsområder
10. Offentlige bygninger og anlegg
11. Parkeringshus
12. Friområder / Byrom, torg og plasser
13. Delområder / kvartaler

**4 Vann, elv**
1. Friluftsområder

**5 Trafikkområder**
1. Gater
2. Seilingshøyde i elva

**6 Rettsvirkning, forholdet til vedtatte planer.**
1. Vedtatte stadfestede planer, rettsvirkning
2. Planer som fortsatt skal gjelde / planer som oppheves

**Vedlegg**

Tabell byggehøyder.

# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Disse bestemmelsene og retningslinjene viser til følgende, som er en del av Sentrumsplanen:

- Plankart datert 11.05.06.
  Kvartalene er påført betegnelser som brukes i disse bestemmelsene.
- Kulturminneregistrering for sentrumsområdet", 27.10.04, bevaringsliste og kart.
  Registreringen har verneklasser som brukes i disse bestemmelsene.
- Temakart "Trafikk og gatebruk, framtidig gatehierarki". Påtrykt plankartet.

## 1. PLANKRAV

Bestemmelser

- For områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak nevnt i plan- og bygningslovens § 93 gjennomføres dersom byggetiltaket ligger innenfor bestemmelsene i sentrumsplanen.
- Dersom tiltaket bryter vesentlig med sentrumsplanens bestemmelser skal det utarbeides reguleringsplan.
- For tidligere stadfestede regulerings- og bebyggelsesplaner må hovedformålet ikke være i strid med sentrumsplanen, og parkeringskrav ikke i strid med parkeringsvedtektene for at de fortsatt skal gjelde.

Retningslinjer

- Når private forslag til reguleringsplan / bebyggelsesplan fremmes for behandling skal kommunens mal for planframstilling følges. Herunder skal det være redegjort for hvordan det regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til omgivelsene. Kommunen kan, i tillegg til punktene i planmalen, evt. sette spesielle krav til hva som skal dokumenteres.

## 2. KRAV SOM GJELDER FOR HELE PLANOMRÅDET

### 2.1 KRAV OM REKKEFØLGE

Bestemmelser

For arealer avsatt til byggeområder må følgende forhold være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse:

- Kommunaltekniske anlegg for vei, vann, avløp og renovasjon, energianlegg for elektrisitet og fjernvarme samt teleanlegg skal være i samsvar med vedtatte lover, vedtekter og normer.
- Opparbeidet fortau mot offentlig gate i samsvar med. kommunens gatenorm og belysning i samsvar med kommunens lysnorm.
  Fortauene skal opparbeides med snøsmelteanlegg i gater innenfor og grensende til senterområdet. I tillegg gjelder dette også på Bragernes: hele Kirkegata, hele Rådhusgata, og i Amtmand Bloms gate / Schwenckegata / Erik Børresens alle mellom Engene og Rådhusgata. I tillegg gjelder dette også på Strømsø: Tamburgata, Blichs gate, Webergs gate, Langes gate mellom Tordenskiolds gate og Bjørnstjerne Bjørnsons gate, Dr. Hansteins gate vest for Langes gate.
- Opparbeidete parkeringsplasser i samsvar med krav i gjeldende vedtekt.
- Tilstrekkelig barnehagekapasitet og skolekapasitet for boligbebyggelse.
- Opparbeidede uteoppholdsarealer og arealer til lek og opphold for alle aldersgrupper, i samsvar med. bestemmelsenes pkt 3.3.
- Tilfredsstillende støyforhold, jmfr. krav gitt i medhold av bestemmelsenes pkt. 2.3
- Trafikksikker og funksjonell atkomst for kjørende, syklister og fotgjengere, herunder også bevegelseshemmede.
- Trafikksikker skolevei

Retningslinjer

- Rekkefølgebestemmelsene konkretiseres gjennom plansaken eller byggesaken og det utarbeides utbyggingsavtale der det er relevant.

- Snøsmelteanlegg bør opparbeides også utenfor senterområdet i fortauene langs Engene, Hauges gate, Ole Steens gate, Tomtegata, Grønland og Tordenskioldsgate. I tillegg bør det vurderes snøsmelteanlegg i fortauene ved større byggeprosjekter.

## 2.2 KRAV TIL UTFORMING OG OMGIVELSESKVALITET

### Bestemmelser

- Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet innenfor hele planområdet.
- Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsens karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende bybilde.
- Minimum 5 m eller 80% (største faktor gjelder) av førsteetasjes fasade skal for publikumsrettet virksomhet være vindu eller inngang. Tildekking av vinduer tillates ikke.
- Nye fasader skal respektere det eksisterende gaterom med hensyn til rytme, skala, vinduer og fargesetting.
- Atkomst til publikumsrettet virksomhet som ligger til offentlig gate skal være fra gaten.
- Sikkerhetsgitre skal være innvendig montert.
- I alle større plan- og byggesaker skal inngå en redegjørelse for, og vurdering av, tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene, til gaterom og fjernvirkning. Det kan i den enkelte byggesak gis spesielle krav til dokumentasjon.

### Retningslinjer

- Tilpasninger til eksisterende bysituasjon og eksisterende bebyggelse bør skje på en slik måte at det gis rom for ny tidsmessig arkitektur av høy kvalitet, der ikke vernehensyn krever sterk formstyring.

## 2.3 MILJØ OG SAMFUNNSSIKKERHET

### Bestemmelser

Støyforhold

- Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 gjelder for behandling av støy.
- Hele planområdet anses som "sentrumsområde", i.h.t. T-1442 – punkt 3.2.3. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i det som i.h.t. T-1442 er å betegne som "gul" eller "rød" sone, blir det krevet spesiell støytilpasning av bebyggelsen m.h.t. innendørs støynivå, tilgang til uteareal og "stille side" i alle boliger, jmfr. nedenstående.
- Beregning av støynivå skal ta utgangspunkt i trafikkmengde ved gjennomføring av planlagt gatehierarki,slik det er definert i sentrumsplanen. Ved nye boliger langs atkomstgater skal det foretas en vurdering av støykrav i forhold til trafikkmengden.
- Nye boliger skal ha minst en fasade som tilfredsstiller anbefalte støygrenser gitt i T-1442 – punkt 3.1. Nye boliger inntil hovedgate, samlegate eller hovedspor for jernbanen skal ha minst en fasade vendt vekk fra denne støykilden. Soverom skal tilfredsstille anbefalte grenser i T-1442 – punkt 3.1 for maksimalt støynivå i nattperioden. Grenser for innendørs støynivå, jmfr. Norsk Standard 8175, skal nås samtidig med godt inneklima i samsvar med Statens helsetilsyns veileder 4-95.
- Minst 50% av uteoppholdsarealet som kreves i.h.t. planbestemmelsenes punkt 3.3 skal tilfredsstille støygrenser i T-1442 – punkt 3.1. På det øvrige uteoppholdsareal som kreves i medhold av planbestemmelsenes punkt 3.3, tillates inntil 5 dB høyere støynivå. Alt lekeareal skal tilfredsstille grenseverdier for utendørs støy i T-1442 – punkt 3.1.
- Ny arealbruk, nye tiltak, inkl vifter/ventilasjonsanlegg etc, i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i T-1442 – punkt 3.1.
- For nye boliger i senterområder skal det dokumenteres at det i stue og soverom kan oppnås tilfredsstillende nattestøynivå samtidig med drift av serveringssteder i området, inkludert diskoteker/dansesteder.
- Disse bestemmelsene om støy gjelder også for ny bebyggelse i områder som omfattes av tidligere vedtatte reguleringsplaner.

- For støyende og mulig støyende tiltak, og støyfølsomt bruksformål, skal støyforholdene og nødvendige støyreduserende tiltak dokumenteres før igangssettingstillatelse gis.

Sikring av grunn
- Før igangsettingstillatelse gis for bygge- og anleggstiltak skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og / eller andre områder. Det vises særlig til kartleggingen av kvikkleireområder.

Sikring mot flom
- Bebyggelse skal være sikret mot skader fra flom, tilsvarende "200 års flommen", beregnet av NVE til kote +2.3. Bygningsdeler og faste installasjoner som er sårbare for vannskader skal ikke ligge lavere enn denne kotehøyden.

### Retningslinjer

Stille områder
- Bragernes kirkegård, Strømsø kirkegård og del av Drammen park forvaltes som "stille områder", hvor det skal tilstrebes et støynivå under $L_{den}$ 50 dB (ekvivalent nivå). Nye tiltak i nærheten av de "stille områdene" skal ikke påføre disse områdene merkbart høyere støynivå. Ved etablering av nye parker og byrom bør dette også vurderes, og hensyntas ved parkens utforming.

Trygghet og kriminalitetsforebygging
- Trygghet og kriminalforebygging vektlegges ved utforming av de fysiske omgivelser slik at god sosial kontroll oppnås på felles oppholds- og gangarealer. Alternative gangforbindelser som ivaretar den sosiale kontrollen bør etableres der gang/sykkelveier og fotgjengerunderganger oppleves som utrygge i forhold til kriminalitet.

Energiløsninger
- Energibesparende løsninger, og løsninger som minsker utslipp til luft og vann vektlegges.

Håndtering av rivingsmasser
- Ved riving av eksisterende bebyggelse skal det tilstrebes en høyest mulig gjenvinningsgrad av materialer.

## 2.4 UNIVERSELL UTFORMING

### Bestemmelse
- Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Universell utforming innebærer at utformingen av både det offentlige rom og bebyggelse skal være slik at den kan brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

## 2.5 KULTURMINNEVERN

### Bestemmelser

Generelt
- Kulturminner skal tas vare på i byutviklingen. Målet for vern er å bevare det opprinnelige både som autentisk objekt og som formuttrykk.
- Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved nye bygninger og anlegg i kulturminnenes nærhet skal det tilstrebes en tilpassing.
- Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
- Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen m.h.t byggehøyder, målestokk og formspråk
- Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.
- Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.

- Plan og byggesaker der verneverdige kulturminner berøres skal sendes til regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunens utvklingsavdeling) for uttalelse.
- Om bygninger og anlegg som er på bevaringslisten vedtas fjernet, skal det før riving gjøres en dokumentasjon av anlegget (planer, fasader, bygningskonstruksjon, detaljer). Kommunen kan i hvert tilfelle stille krav til dokumentasjonen.

Krav om vern av enkeltbygninger og anlegg:

- Det vises til registrering av kulturminner, datert 27.10.04, (bevaringsliste og kart).
  For de ulike vernekategoriene gjelder:
  F. Fredet
  Bevaring sikret iht. Lov om kulturminner. For disse bygningene gjelder særskilte vernevedtak, og tillatte tiltak framgår av vernevedtaket. Disse bygningene kan ikke endres uten etter samtykke fra Riksantikvaren. For alle tiltak ut over alminnelig vedlikehold skal det søkes tillatelse / dispensasjon hos regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunens utvklingsavdeling)
  A. Svært høy bevaringsverdi
  Skal bevares. Ved søknad om tiltak som forringer verneverdien eller søknad om riving stilles plankrav / krav om reguleringsplan
  B. Høy bevaringsverdi
  Skal bevares. Ved søknad om tiltak som forringer verneverdien eller søknad om riving stilles plankrav / krav om reguleringsplan
  C. Middels bevaringsverdi
  Bør bevares. Ved søknad om endringer som ikke er forenlige med verneverdi, og om slik bygning omfattes av planarbeid, vil kommunen konkret vurdere verneverdien. Ved vurderingen legges vekt på:
  - Bygningens egenverdi
  - Om bygningen inngår i en sammenheng med andre verneverdige bygninger
  - Kvaliteten på det byggverk som evt. vil erstatte bygningen (arkitekturkvalitet, tilpassing til område og gateløp)

  Ved søknad om tiltak kan det stilles utvidete krav til dokumentasjon, varsling og vurderinger.

Bevaringsområder

- Bevaringsområder for kulturminner er vist på plankartet. Områdene skal reguleres til spesialområde kulturminner med hjemmel i. plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6.
- Plankrav gjelder inntil slik plan foreligger. Før dette kan det kun gis tillatelse til gjennomføring av tiltak som er i samsvar med vernehensynet.

Tidligere vedtatte reguleringsplaner

- I følgende reguleringsplaner anses bevaringsspørsmål avklart, og der det er avvik gjelder reguleringsplanen med bestemmelser foran. pkt. 2.5 i disse bestemmelsene:
  Vedtatte reguleringsplaner:
  - "Union Brygge".
  - "Kvartalet Brantenborggata, Tomtegata, Holmens gate, Bragerhagen".
  - "Bragernes Strand".
  - "Raadhushaven".
  - "Kvartalet Nedre Storgate, Losjeplassen, Engene, Sundgata".

  For andre tidligere vedtatte reguleringsplaner innen planområdet gjelder sentrumsplanens vernebestemmelser foran reg.planene.

# 3. BYGGEOMRÅDER

## 3.1 BESTEMMELSER FOR ALLE BYGGEOMRÅDER

Bestemmelser

- Før rivingstillatelse gis skal rammetillatelse for ny bebyggelse være gitt.
- Avkjørsler skal fortrinnsvis legges til adkomstgater, og skal ikke plasseres nærmere gatehjørne enn 15 m langs samlegater og 10 m langs adkomstgater.
- Balkonger mer enn 60 cm utenfor byggelinje tillates ikke mot gate. Balkong må ha minimum 3 m fri høyde over fortau. Høye, lukkede sokkeletasjer mot offentlig gate tillates ikke.
- Åpne tekniske anlegg over tak tillates ikke. De skal være en del av bygningskroppen, og ligge innefor byggegrenser og maksimalhøyder.
- I gatekryss i kvartalsstrukturen skal bygninger ha avskårne hjørner med side på minimum 3 m.
- Bebyggelse skal følge gatelinjen / formålsgrense mot gate. Avvikende vinkel fra dette tillates ikke. I kvartalsstrukturen skal hoveddelen av bebyggelsen ligge i gatelinjen / byggelinjen.
- Anlegg for renovasjon skal plasseres slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for egen bebyggelse og nabobebyggelse. Det skal redegjøres for hvordan disse forholdene løses.
- Det skal være tilfredsstillende mulighet for varelevering. Varelevering skal skje på byens premisser og ikke være til unødig ulempe for bruken av gatene og fortauene.
- Grave- og byggetiltak kan ikke igangsettes før forurenset grunn er sikret eller fjernet
- Ved større boligprosjekter skal det foretas en vurdering av skoleveien

## 3.2 BYGGEHØYDER

Bestemmelser

- Der det ikke er angitt andre høyder i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende maksimale gesimshøyder / høydekategorier for ny bebyggelse:

  G+ Gesimshøyder over 16 meter tillates kun i medhold av reguleringsplan

  | | | | |
  |---|---|---|---|
  | Gh16 | = | 16 meter | (6 etasjer med øverste etasje tilbaketrukket) |
  | Gh13 | = | 13 meter | (5 etasjer med øverste etasje tilbaketrukket) |
  | Gh10 | = | 10 meter | (4 etasjer med øverste etasje tilbaketrukket) |
  | Gh7 | = | 7 meter | (3 etasjer med øverste etasje tilbaketrukket) |

  Hvilke høyder som er gjelder i de enkelte kvartaler er gitt ved tabell vedlegg 1 til bestemmelsene.

- Mønehøyden kan være maksimalt 3 meter høyere enn gesimshøyden
- Der det ikke benyttes skråtak skal øverste etasje være tilbaketrukket minimum 3 meter fra fasadelivet mot gate.
- Skråtak mot gata skal maksimalt ha 45 graders helling.
- Ved fastsettelse av byggehøyder skal det i tillegg tas hensyn til nærliggende eksisterende bebyggelse, spesielt verneverdig bebyggelse, og gaterommet. Byggehøyder skal alltid vurderes nærmere i det enkelte prosjekt. Lavere byggehøyder kan derfor fastsettes i den enkelte byggesak eller reguleringsplan. Takformen skal vurderes i hver enkelt sak.
- Gesimshøyder er ikke angitt for:
  Offentlige områder og områder som anses ferdig utbygd, her fastlegges høyde i forhold til eksisterende bebyggelse og omgivelsene.
  Områder som er regulert og hvor reguleringsplanen skal beholdes, her henvises det til reguleringsplanen.
  Verneområder, her gjelder bestemmelsene i pkt. 2.5, og byggehøyder fastsettes gjennom reguleringsplan eller i den enkelte sak.

## 3.3 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE

### Bestemmelser

Generelt

- Disse bestemmelser erstatter, innenfor planområdet, Drammen kommunes bygningsvedtekter vedtatt av bystyret 19.02.87, som angår uteareal og fellesareal for boliger. (vedtekter til plan- og bygn. lovens §69 nr. 3 pkt 1, 2 og 3)
-

Privat uteoppholdsareal

- For nybygg kreves minimum 1,5x2m=3m2 pr. bolig i form av privat balkong, terrasse el. Takterasser kan benyttes.
-

Felles uteoppholdsareal

- For nybygg kreves minimum:

| | Arealkrav |
|---|---|
| Senterområde | 10m2 pr. bolig |
| Bybebyggelse/blandingsområde | 15m2 pr. bolig |
| Boligområde | 20m2 pr. bolig |

Areal for lek

- For nybygg kreves minimum:

| | Maks. avstand fra bolig | Maks. ant. boliger | Min areal |
|---|---|---|---|
| Sandlekeplass | 50m | 50 | 50m2 |
| Kvartalslekeplass | 200m | 150 | 1500m2 |
| Ballfelt | 500m | 150 | 1000m2 |
| Sentrale lekefelt | 500m | 500 | 5000m2 (alt:2x2500) |

- Kvartalslekeplass, ballfelt og sentrale lekefelt kan erstattes av tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige, og ligge innenfor de angitte gangavstander.
- Friarealene skal være lett til gjengelig fra boligene, og med mest mulig trafikksikkker atkomst. Sandlekeplasser skal ha trafikksikker atkomst.
- Plassering og gangavstand til de aktuelle områdene skal påvises.

For alle uteoppholds og lekearealen gjelder:

- Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse så langt det er mulig.
- Felles uteoppholdsarealer og lekearealer skal gis en bruksmessig og estetisk utforming av høy kvalitet, og en plassering som sikrer brukbarhet og gode lokalklimatiske forhold.
- Parkering, kjøreareal, snuareal, renovasjonsareal, inngår ikke i uteoppholdsarealet.

## 3.4 BOKVALITET OG BOLIGSAMMENSETNING

### Retningslinjer

- Større utbyggingsprosjekter sammensettes slik at størrelsen på boligene varier fra 2-roms til 5-roms boligenheter. 1-roms boligenheter bør unngås.
- Ny bebyggelse utformes slik at leiligheter som ensidig er orientert mot nord(vest) og nordøst unngås.

## 3.5 PARKERING

### Bestemmelser

- Parkeringskrav skal dekkes i samsvar med Drammen kommunes gjeldende parkeringsvedtekter.
- Lokalisering av større parkeringsanlegg skal skje i nær tilknytning til samleveinettet.

- Allment tilgjengelig parkering tillates ikke på åpne, ubebygde tomter som er avsatt til byggeformål. Åpne, ubebygde tomter kan brukes til annen parkering dersom de opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.
- Parkering på tak tillates ikke.
- Ved utearealer på dekke over parkering skal det sikres gode vekstbetingelser for vegetasjon
- Spesielt i senterområdet:
  Parkering skal skje i offentlige eller private fellesanlegg. Nye parkeringsplasser skal legges i bygg eller under bakkenivå..
- I områder for bybebyggelse og i områder for offentlige bygg og anlegg:
  Ved større byfornyelsesprosjekter skal hoveddelen av parkeringsbehovet dekkes i bygg eller under bakkenivå.

## 3.6 SENTEROMRÅDER

### Bestemmelser

- Innenfor området tillates alle formål, unntatt særlig areal- og transportkrevende aktiviteter.
- Etablering og utvidelse av kjøpesentre kan finne sted. Kjøpesentre skal forholde seg til kvartalsstrukturen. Lukkede fasader mot tilliggende gater er ikke tillatt og atkomst til hver enkelt forretning (som ligger mot gate), skal sikres direkte fra offentlig gate.
- Boliger kan ikke etableres i 1. etasje. Denne etasjen forbeholdes næring og publikumservice
- Mot Bragernes torg bør etablering av boliger begrenses, og tillates kun over 3. etasje. (Det vises også til bestemmelsenes pkt. 2.3 Støyforhold)
- Mot Bragernes torg og Strømsø torg tillates ikke virksomheter i 1. etasje som kun er basert på kvelds- og nattåpen virksomhet.

### Retningslinjer

- Bar– og restaurantbransjen lokaliseres fortrinnsvis innenfor dette området
- Boliger i sentrumsområdet må utformes på bylivets premisser, slik at de ikke vil legge en demper på framtidig aktivitet i de mest sentrale strøk. Boligene må være støyisolert og utformet i forhold til de tildels støyende aktiviteter som skøytebane, konsertscene og utesteder i nærmiljøet representerer (Det vises også til bestemmelsenes pkt. 2.3 Støyforhold)
- For å styrke eksisterende bysentrum skal offentlig og privat tjenesteyting og kulturelle institusjoner som har senterfunksjoner fortrinnsvis lokaliseres i senterområdet
- Fasadeutformingen i første etasje bør bidra med god belysning når det er mørkt.

## 3.7 BYBEBYGGELSE / BLANDET FORMÅL

### Bestemmelse

- Innenfor områdene tillates boliger med tilhørende anlegg, næringsvirksomhet begrenset til forretning, kontor, service, og allmennyttige formål.
- Forretningsvirksomhet tillates når forretningen er under 3000 m² BTA. Bebyggelsen må forholde seg til gate og kvartalsstrukturen. Lukkede fasader mot tilliggende gater er ikke tillatt og atkomst til hver enkelt forretning (som ligger mot gate) skal sikres direkte fra offentlig gate.
- Det er ikke tillatt med virksomhet som medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene. Områdene skal betjenes fra gater på en slik måte at det ikke er til sjenanse for omkringliggende boligbebyggelse.

### Retningslinjer

- Bar- og restaurantvirksomhet tillates unntaksvis, og kun etter nærmere vurdering av eventuelle ulemper for boliger i nærområdet.

## 3.8 BOLIGOMRÅDER

### Bestemmelse

- Innenfor områdene tillates boliger med tilhørende funksjoner.
- Næringsarealene innefor boligområdene tillates ikke økt.

### Retningslinjer

- Det skal legges vekt på å bevare og styrke eksisterende boligkvaliteter i strøk som er dominert av boligfunksjonen.

## 3.9 NÆRINGSOMRÅDER

### Bestemmelser

- I arealene syd for Bjørnstjerne Bjørnsons gate, kvartalene S50, S60, S65, S66, S75, S81a, S82 og S84 tillates oppført bygninger for kontor, lett industrivirksomhet og håndverksvirksomhet med tilhørende anlegg, d.v.s. lager og kontor til egen administrasjon. Det kan, der forholdene ligger til rette for det tillates forretningsvirksomhet som har tilknytning til produksjonen til den enkelte bedrift i området. Forretningsvirksomhet for plasskrevende varer, d.v.s. biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskole/hagesenter og forretningsvirksomhet for arealkrevende varer, dvs møbler, hvite- og brunevarer samt interiørvarer kan etableres.
- For kvartal S66 gjelder: Før det åpnes for handel med plasskrevende varer og arealkrevende varer skal en forlengelse av Colletts gate mellom C. O. Lunds gate og Bjørnstjerne Bjørnsons gate være åpnet for trafikk. (Tilsvarer bestemmelse vedtatt i reguleringsplan for nabokvartal).
- Det er ikke tillatt med virksomhet som medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene. Områdene skal betjenes fra gater på en slik måte at det ikke er til sjenanse for omkringliggende boligbebyggelse.
- Det skal ved nybygging etableres nødvendig skjermsone mot omkringliggende boligbebyggelse, ved bebyggelse, murer eller vegetasjon.
- Utendørs lagring tillates kun dersom det er skjermet mot omgivelsene med bebyggelse eller tett skjermvegg.

## 3.10 PARKERINGSHUS

### Bestemmelser

- Innenfor sentersonen skal første etasje mot offentlig gate ha publikumsrettet virksomhet.

## 3.11 FRIOMRÅDER / BYROM, TORG OG PLASSER

### Bestemmelser

- I parker og ved turveier tillates det ikke oppført bygg eller anlegg som er til hinder for områdenes bruk som rekreasjonsområde og friluftslivsområde. Det skal tilrettelegges slik at friområder blir tilgjengelig for alle brukergrupper.
- Et sammenhengende bygulv med områdevise variasjoner skal være utgangspunktet for utforming av byrommene i sentrum. Formgivning og materialkvalitet skal ha et langsiktig perspektiv. Materialvalg og utforming skal hensynta alle brukergrupper.
- Gater som er siktakser mot elva skal holdes åpne, fri for sikthindrende møblering og installasjoner. Gjenbygde gateløp i kvartalsstrukturen skal visuelt gjenåpnes ved ny bruk / nybygging.

### Retningslinjer

- Parkområder og torg skal bevares og videreutvikles som sammenhengende attraktive og trygge rekreasjonsområder med god tilgjengelighet for alle. Områdene skal utvikles slik at de understøtter de identitetsskapende trekkene i bymønsteret og som bindeledd mellom bydelene.

- Parker og turveier langs elva og på Holmennokken skal utvikles og ivaretas for allmenn ferdsel, fiske, opphold og bading.
- Parker, torg og allégater skal utvikles med god kontakt til åsene/marka og til elva slik at elvebredder og tverrakser danner en overordnet sammenhengende grønnstruktur.
  Tverraksene er:
  1. Ny "Øvre Sund bru" med forbindelse til Sundhaugen, Nybyen, og til Konggata og Hamborgstrømskogen.
  2. Drammen park med tilknytning til Bragernesåsen, Unionområdet, Nybyen og Marienlyst.
  3. Gamle Kirkeplass og området ved Statens hus med forbindelser til Bragernesåsen og til Strømsø torg, Museumsparken, Marienlystområdet videre til Strømsøåsen.
  4. Byaksen med Bragernes torg og Strømsø torg som sentrale element.
  5. Erik Børresens allé, med forbindelse til Brannpostveien, Brannposten og Bragernesåsen.
  6. Losjeplassen med forbindelse til Kirkegårdsparken og Brannposten.
  7. Prins Oscarsgate, Holmennokken og Gyldenløves plass med forbindelse til Løkkebergene via Micheletbakken og til Strømsø skole/Strømsø kirke, Strømsøåsen via Marienlyst. og Bikkjestykket.
  8. Området under motorveibrua.

## 3.12 DELOMRÅDER / KVARTALER (Kvartaler er nummerert på plankartet)

BRAGERNES SENTRUM - Mellom Gamle Kirkeplass/Rømers vei og Erik Børresens alle.

Bestemmelser

B15d, B16, B26, B27, B28

- Handelsvirksomhet tillates ikke mot Gamle Kirkeplass.

NEDRE BRAGERNES - Mellom Erik Børresens alle og Prins Oscars gate.

Bestemmelser

B59d

- Bebyggelse trappes ned mot gh=10m mot Losjeplassen

BRAKERØYA - Mellom Prins Oscars gate og E-18

Bestemmelser

B81, B85, B88, B90, B91, B92, B94, B96a

- Blandingsarealer hvor boligarealene kan øke, andelen næringsarealer skal ikke øke

B82 og 93

- Blandingsarealer hvor næringsarealene kan øke på bekostning av boligarealene.

B83

- Det tillates også bensinstasjonsformål og kontor- industri i samsvar med tidligere gitt tillatelser
- Tidligere vedtatte byggehøyder legges til grunn. Det må skje tilpassing til eksisterende bebyggelse, spesielt mot Tomtegata

B86

- Det tillates også kontor- industri i samsvar med tidligere gitt tillatelser
- Tidligere vedtatte byggehøyder legges til grunn. Det må skje tilpassing til eksisterende bebyggelse, spesielt mot Tomtegata

B90 og 92

- I kvartal 90/92 skal det innpasses et offentlig grøntareal med størrelse 600-700m2. Beliggenhet og størrelse fastlegges gjennom reguleringsplan
- Boligbebyggelse i kvartal 90-92 skal kunne få dekket noe av kravet til felles uteoppholdsareal i det offentlige grøntarealet. Dette fastlegges nærmere gjennom reguleringsplan.
- Siktlinjen i Holmens gate skal opprettholdes, ved avstand mellom bygninger, men arealet inngår i kvartalenes byggeareal.
- Byggehøyden for kvartalene er veiledende, noe differensiering av høyder og etasjeantall kan vurderes gjennom reguleringsplan.

GRØNLAND

Bestemmelser

S3, S6,S9, S12

- Kvartalene skal reguleres før utbygging kan finne sted.

GODSTERMINALEN I NYBYEN

Bestemmelser

Kvartal S16, S17

- Godsterminalen i Nybyen kan først frigjøres til byutvikling boliger når godsfunksjonen har funnet annen lokalisering.
- Det skal utarbeides reguleringsplan for ny utnyttelse til bolig
- Ved bruk av godsterminalsområdet for bybebyggelse / boligbebyggelse skal det opparbeides et parkområde som skal være allment tilgjengelig for bydelen og byen forøvrig.

Retningslinjer

- Bebyggelsesmønsteret skal vurderes i reguleringsplan. Kvartalsstrukturen fra Nybyen anbefales forlenget.
- Gjennom reguleringsplanen kan det vurderes noe annen arealbruk enn boliger mot Kreftings gate
- Byggehøyden for kvartalene er veiledende, noe differensiering av høyder og etasjeantall kan vurderes gjennom reguleringsplan
- Godsterminalbygningen er vurdert verneverdig i klasse B, men kan vurderes nærmere gjennom reguleringsplan.
- Det bør legges til rette for en gangforbindelse gjennom området, mellom høyskolesenteret og Marienlyst (skjematisk vist på plankart).

STRØMSØ - Mellom Telthusgata og E-18 brua

Bestemmelser

S66:

- Før det åpnes for handel med plasskrevende varer og arealkrevende varer skal en forlengelse av Colletts gate mellom C. O. Lunds gate og Bjørnstjerne Bjørnsons gate være åpnet for trafikk. (Tilsvarer bestemmelse vedtatt i reguleringsplan for nabokvartal.

S68

- Den gitte maksimalhøyde gjelder kun i del av kvartalet, mot Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Rrundt bevaringsområdet Svangsgangen gjelder lavere byggehøyde som fastsettes gjennom reguleringsplan

NEDRE STRØMSØ - Mellom E-18 brua og Rundtom

Retningslinjer

S69, S72, S76, S77, S83

- Områdene skal inngå i ny reguleringsplan for havneområdet, en plan som også skal omfatte Tangen. Reguleringsplanen skal ta utgangspunkt i områdets historiske forutsetninger, som er havn med tilknyttede virksomheter, og Drammens port til utomverdenen. I reguleringsplanen skal grønnstrukturen mellom havna og byen videreutvikles, og gjenåpning av Tollbodkanalen skal utredes. Det bør ikke legges til rette for boliger i den nye planen.

S70, S71, S73, S74, S78, S79, S80

- Blandet bolig-/ næringsbebyggelse. Ved ombygging og fortetting skal eksisterende bebyggelsesstruktur legges til grunn.

# 4. VANN / ELV

## 4.1 FRILUFTSOMRÅDER

Bestemmelser

- Drammenselva kan brukes til skipsled, fritidsbåtbruk, friluftsområde og fiske. Allmennheten skal ha uhindret adgang.

- Langs elvebreddene og på Holmennokken tillates det tilrettelagt avgrensede områder for båtfeste som gjesteplasser der dette ikke er til hinder for øvrig bruk av området.
- Ved opparbeidelse av strandpromenade fra bybrua til Gyldenløves plass tillates del av denne tilrettelagt med utleie av båtplasser begrenset til 15 fots båtlengde.
- Det er ikke tillatt å fylle i- eller ta ut masser fra elvebunnen uten etter reguleringsplan. Unntatt er nødvendig oppmudring for offentlig havneformål.

Retningslinjer

- Innenfor planområdet gjelder maksimum fartsgrense 5 knop.

# 5. TRAFIKKOMRÅDER

## 5.1 GATER

Bestemmelser

- Gater skal opparbeides i henhold til Drammen kommunes gatenorm og lysnorm

Retningslinjer

- Gatene deles inn i hovedgater, samlegater og adkomstgater i henhold til kartvedlegg "Trafikk og gatebruk – framtidig gatehierarki", innfelt på plankart datert 11.05.06.

Følgende hovedprinsipp brukes ved utformingen av gatene:

1. Gatene skal være to-felts og to-veiskjørt.
2. I kvartalsstrukturen bør kryss i alle gater utformes med alle armer åpne.
3. Helt eller delvis stenging av gater kan bare skje i medhold av reguleringsplan eller vedtak i formannskapet / bystyret.
4. Fotgjengertrafikk skal krysse kjøreveg i plan.
5. Bruk av lysregulering begrenses og brukes først og fremst for å legge forholdene til rette for kollektiv-, sykkel- og fotgjengertrafikk.
6. Sildresonene omfatter områder på Bragernes og Strømsø som vist på kartvedlegg "Trafikk og gatebruk – Framtidig gatehierarki", datert 27.10.04.
    a. Sildresonene rommer torg, gågater og lavhastighetsgater for kjørende trafikk.
    b. Framkommelighet for trafikantgruppene i sildresonene skal prioriteres slik:
        i) gående
        ii) syklende
        iii) kollektivtrafikk
        iv) varelevering
        v) andre kjørende
7. Hovedtraseer for buss er avklart gjennom Kommunedelplanene for gatebruk på Bragernes og Strømsø. I hovedtraseene bør det legges til rette for god flyt for kollektivtrafikken.
8. Fartsgrense bør settes til
    a. 50 km/t i hovedgatene
    b. 40 km/t i samlegatene
    c. 30 km/t i adkomstgatene

## 5.2 SEILINGSHØYDE I ELVA

Retningslinje

- Fri høyde under bruer skal være 6.0 meter over normalvannstand, i en minste bredde på 28 meter.

# 6. RETTSVIRKNING - FORHOLDET TIL VEDTATTE PLANER

## 6.1 VILKÅR KNYTTET TIL FORTSATT GJELDENDE PLANER

Bestemmelse

- For tidligere stadfestede regulerings- og bebyggelsesplaner må hovedformålene ikke være i strid med sentrumsplanen, og parkeringskrav ikke i strid med parkeringsvedtektene, for at de fortsatt skal gjelde. For kulturminner gjelder disse bestemmelsenes pkt. 2.5 foran reguleringsplanene der det er avvik.

Retningslinje

- Dersom oppførte bygg ødelegges ved brann eller annet skal de kunne bygges opp i tilsvarende høyde som før, selv om sentrumsplanen viser lavere byggehøyde.

VEDLEGG

# BYGGEHØYDER I KVARTALER

**Vedleggstabell til bestemmelsenes pkt. 3.2**

**Kommentarer:**

- Det vises til plankartet som har betegnelse på alle kvartaler. (B er kvartaler på Bragernes, S er kvartaler på Strømsø).
- Nr = Nummer på kvartalet eller del av kvartalet på sentrumsplankartet,
- Gh = Gesimshøyde ifølge bestemmelsenes pkt. 2.5.
- Plan vedtatt = dato for bystyrevedtak av reguleringsplan
- ** Kvartaler merket slik er helt eller delvis bevaringsområder, og høyder fastlegges gjennom oppfølgende reguleringsplan

| Nr. | Gh | Plan vedtatt |
|---|---|---|
| **BRAGERNES** | | |
| **B01a** | | |
| **B01b** | 10 | |
| **B02a** | | |
| **B02b** | 10 | |
| **B03** | 10 | |
| **B04a** | 10 | |
| **B04b** | 10 | |
| **B05a** | 10 | 24.03.87 |
| **B05b** | | 24.03.87 |
| **B06** | | 30.10.01 |
| **B07** | 7 | |
| **B08** | 7 | |
| **B09** | | 24.03.87 |
| **B10** | | 24.03.87 |
| **B11** | | 30.10.01 |
| **B12** | | 30.10.01 |
| **B13** | | 30.10.01 |
| **B14a** | | 30.10.01 |
| **B14b** | | |
| **B14c** | 7 | |
| **B15a** | | |
| **B15b** | | |
| **B15c** | | |
| **B15d** | 13 | |
| **B16** | 13 | |
| **B17a** | | 30.10.01 |
| **B17b** | 7 | |
| **B17c** | 10 | |
| **B17d** | 7 | |
| **B18** | | 30.10.01 |
| **B19a** | | 30.10.01 |
| **B19b** | | |
| **B20** | | |
| **B21** | 7 | |

| Nr. | Gh | Plan vedtatt |
|---|---|---|
| **B22** | 10 | |
| **B23** | 10 | |
| **B24a** | 13 | |
| **B24b** | 13 | |
| **B25** | | 22.02.90 |
| **B26** | | 28.11.85 |
| **B27** | 13 | |
| **B28** | 13 | |
| **B29** | | |
| **B30** | | |
| **B31** | 13 | |
| **B32a** | 13 | |
| **B32b** | 13 | |
| **B33** | 13 | |
| **B34** | | 22.06.04 |
| **B35** | | |
| **B36** | 13 | |
| **B37** | 13 | |
| **B38a** | 13 | |
| **B38b** | 13 | |
| **B38c** | 13 | |
| **B39a** | | |
| **B39b** | 7 | |
| **B40** | | |
| **B41** | | |
| **B42a** | 7 | |
| **B42b** | 10 | |
| **B43** | 13 | |
| **B44** | 13 | |
| **B45** | 13 | |
| **B46a** | 7 | |
| **B46b** | | |
| **B47** | | 13.04.83 |
| **B48** | ** | |
| **B49** | 10 | |

| Nr. | Gh | Plan vedtatt |
|---|---|---|
| **B50** | | 22.06.04 (reg. del av kvartalet) |
| **B51** | 10 | |
| **B52** | 13 | |
| **B53** | 13 | |
| **B54** | 7 | |
| **B55** | 7 | |
| **B56a** | | |
| **B56b** | 10 | |
| **B57** | | |
| **B58a** | 10 | |
| **B58b** | 10 | |
| **B58c** | | |
| **B59a** | | |
| **B59b** | 13 | |
| **B59c** | | |
| **B59d** | | |
| **B59e** | 10 | |
| **B60** | | 24.03.87 |
| **B61a** | | 26.10.04 |
| **B61b** | | 26.10.04 |
| **B62** | 10 | |
| **B63** | 10 | |
| **B64** | | 24.03.87 |
| **B65a** | | 24.03.87 |
| **B65b** | | 24.03.87 |
| **B66** | | 23.11.04 |
| **B67** | | |
| **B68** | 7 | |
| **B69** | 7 | |
| **B70** | 10 | |
| **B71** | 10 | |
| **B72** | 10 | |
| **B73** | 10 | |

| Nr. | Gh | Plan vedtatt |
|---|---|---|
| **B74** | | 30.10.2001 |
| **B75** | 10 | |
| **B76** | | 23.09.03 |
| **B77** | 7 | |
| **B78** | 7 | |
| **B79** | 10 | |
| **B80** | | 23.09.03 |
| **B81** | 7 | |
| **B82** | 7 | |
| **B83** | | |
| **B84** | | |
| **B85** | | 29.01.92 |
| **B86** | | 25.05.90 |
| **B87** | | |
| **B88** | | 27.08.02 |
| **B89a** | 10 | |
| **B89b** | 10 | |
| **B90a** | | |
| **B90b** | 7 | |
| **B91** | 7 | |
| **B92** | 7 | |
| **B93** | 10 | |
| **B94** | | 18.02.97 |
| **B95** | | 18.02.97 |
| **B96a** | | 18.02.97 |
| **B96b** | | 18.02.97 |
| **STRØMSØ** | | |
| **S01** | | 29.10.02 |
| **S02** | | 29.10.02 |
| **S03** | 16 | |
| **S04** | | 29.10.02 |
| **S05** | | 29.10.02 |
| **S06** | 16 | |
| **S07** | | 29.10.02 |
| **S08** | | 29.10.02 |
| **S09** | 16 | |
| **S10** | | 29.10.02 |
| **S11** | | 29.10.02 |
| **S12** | 16 | |
| **S13** | | 29.10.02 |
| **S14** | | 29.10.02 |
| **S15a** | | 29.10.02 |
| **S15b** | | |
| **S16** | | |
| **S17** | | |
| **S18** | | |
| **S19** | | |
| **S20** | | |
| **S21** | | |
| **S22** | | 17.12.02 |
| **S23** | | 26.08.97 |

| Nr. | Gh | Plan vedtatt |
|---|---|---|
| **S24** | | |
| **S25** | | |
| **S26** | | |
| **S27** | | |
| **S28a** | | 26.08.03 |
| **S28b** | | 26.08.03 |
| **S28c** | | 26.08.03 |
| **S29** | | 26.08.03 |
| **S30** | 13 | |
| **S31** | | |
| **S32** | | |
| **S33** | | 28.10.97 |
| **S34** | ** | |
| **S35** | | 29.09.83 |
| **S36a** | | 24.03.87 |
| **S37** | | 26.08.03 |
| **S38a** | ** | |
| **S39** | 13 | |
| **S40** | | 24.03.87 |
| **S41a** | | 26.08.03 |
| **S41b** | 10 | |
| **S41c** | 10 | |
| **S42** | 13 | |
| **S43a** | 13 | |
| **S43b** | 10 | |
| **S44a** | ** | |
| **S44b** | | |
| **S45a** | | |
| **S45b** | 10 | |
| **S46** | ** | |
| **S47** | 10 | |
| **S48** | ** | |
| **S49a** | | |
| **S49b** | | |
| **S50** | 10 | |
| **S51** | 10 | |
| **S52** | ** | |
| **S53** | | 22.10.85 |
| **S54** | ** | |
| **S55a** | ** | |
| **S55b** | ** | |
| **S56** | 7 | |
| **S57a** | ** | |
| **S57b** | ** | |
| **S58** | 7 | |
| **S59** | | |
| **S60** | | 23.09.03 |
| **S61a** | 7 | |
| **S61b** | 7 | |
| **S62** | ** | |
| **S63a** | ** | |

| Nr. | Gh | Plan vedtatt |
|---|---|---|
| **S63b** | 7 | |
| **S64** | | |
| **S65** | | 23.09.03 |
| **S66** | 10 | |
| **S67** | ** | |
| **S68** | **<br>10 | |
| **S69** | 10 | |
| **S70** | 7 | |
| **S71** | 7 | |
| **S72** | | 17.03.77 |
| **S73** | 7 | |
| **S74** | 7 | |
| **S75** | 10 | |
| **S76** | ** | |
| **S77** | 10 | |
| **S78** | 7 | |
| **S79** | 7 | |
| **S80a** | 7 | |
| **S80b** | 10 | |
| **S81a** | 10 | |
| **S81b** | 7 | |
| **S81c** | 7 | |
| **S82** | 10 | |
| **S83** | 10 | |
| **S84** | 7 | |
| **S85** | | |

DRAMMEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for kvartalet begrenset av:

GAMLE KIRKEPLASS - HAUGES GATE - SANKT OLAVS GATE - ØVRE TORGGATE.

Dato for siste revisjon av planen: 10.10.85

Dato for kommunestyrets vedtak: 28.11.85

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

- Bolig
- Forretning/kontor

Drammen byplankontor
13.06.1985

## § 1

## BYGGEOMRÅDER

1.1 Området FK skal utnyttes til forretnings- og kontorformål i 1. etasje. Øvrige etasjer kan nyttes til samme, eller boligformål.

1.2 Området FK/B1 kan utnyttes til forretnings-/kontorvirksomhet i 1. etasje. De øvrige etasjer skal utnyttes til boliger. Det tillates ikke forretningsinngang og utstillingsvinduer mot Gamle Kirkeplass.

1.3 Området FK/B2 skal utnyttes til forretnings-/kontorvirksomhet og bolig. Det skal være minimum 1 etasje til boligformål.

1.4 Bebyggelsen mot Gamle Kirkeplass skal utføres med skråtak, med maks. 45°, helling mot gata.

1.5 Bebyggelsen mot Øvre Torggate og Hauges gate, som er vist med toppetasjen tilbaketrukket kan enten utformes med skråtak (maks. 45°) eller som tilbaketrukket etasje, uten tett oppbygd gesims over taknivå.

1.6 Største tillatte etasjetall er vist på planen.

1.7 Forretnings-/kontorfasader i 1. etasje skal i størst mulig grad være lukket mot gårdsrommet.

1.8 Parkering skal være i kjelleren dersom hele, eller størstedelen av, tomta utnyttes i kjellerplan. Ved en mindre intensiv utbygging kan en begrenset parkering aksepteres i bakgården, dersom hensynet til vedtektenes krav om uteareal for beboerne er ivaretatt. Skjemmende utelagring etc. tillates ikke i gårdsrommet.

1.9 Det tillates ikke adkomst til Hauges gate.
Den del av bebyggelsen i området FK/B1 som vender mot Hauges gate skal ha adkomst fra Øvre Torggate 12.

## § 2

## FELLESBESTEMMELSER

2.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bestemmelser i bygningsloven og bygningsvedtektene.

2.2 Etter at en reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privat rettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Drammen kommune

# Kulturminner - lokal verneliste

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3301 - Drammen kommune | **114** | **386** | **0** | **9** |

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.

# Kulturminner

## Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart




- Fredet
- Svært høy bevaringsverdi - klasse A
- Høy bevaringsverdi - klasse B
- Middels bevaringsverdi - klasse C
- Sammensatt kulturmiljø
- Kulturmiljø - Svært høy verneverdi

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Kulturmiljø - Svært høy verneverdi | 1 | x | | 762.82m$^2$ |
| Sammensatt kulturmiljø | 1 | x | | 762.82m$^2$ |

**Tema uten treff:**

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

# Eiendomsinformasjon

## Eiendommer innenfor analyseområdet

| Kommune | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall | Areal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 | 114 | 386 | 0 | 0 | 1 | 762.82m$^2$ |

## Bygninger innenfor analyseområdet

| Byggtype | Antall | Areal |
|---|---|---|
| Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer | 1 | 528.45m$^2$ |

# Arealplaner

## Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

| Fare/sikring/hensyn/båndlegging | Areal |
|---|---|
| Flomfare | 803.51m$^2$ |
| Ras- og skredfare | 6.71m$^2$ |
| Bevaring kulturmiljø | 1525.64m$^2$ |

## Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

| Formål | Status | Areal |
|---|---|---|
| Sentrumsformål | Nåværende | 762.82m$^2$ |

## Arealplaner innenfor analyseområdet

| Plan id | Plannavn | Plantype | Status | Areal |
|---|---|---|---|---|
| 0602432 | Detaljregulering for Øvre Torggate 14 og 16 | Detaljregulering | Endelig vedtatt arealplan | 0.01m$^2$ |
| 060243-11 | REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE: GAMLE KIRKEPLASS-HAUGES G.-ST. OLAVS G.-ØVRE TORGGATE | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan | 729.27m$^2$ |

## Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

| Formål | Areal |
|---|---|
| Bolig/Forretning/Kontor | 729.27m$^2$ |
| Uteoppholdsareal | 0.01m$^2$ |

Drammen kommune

# Kulturminner

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3301 - Drammen kommune | **114** | **386** | **0** | **9** |

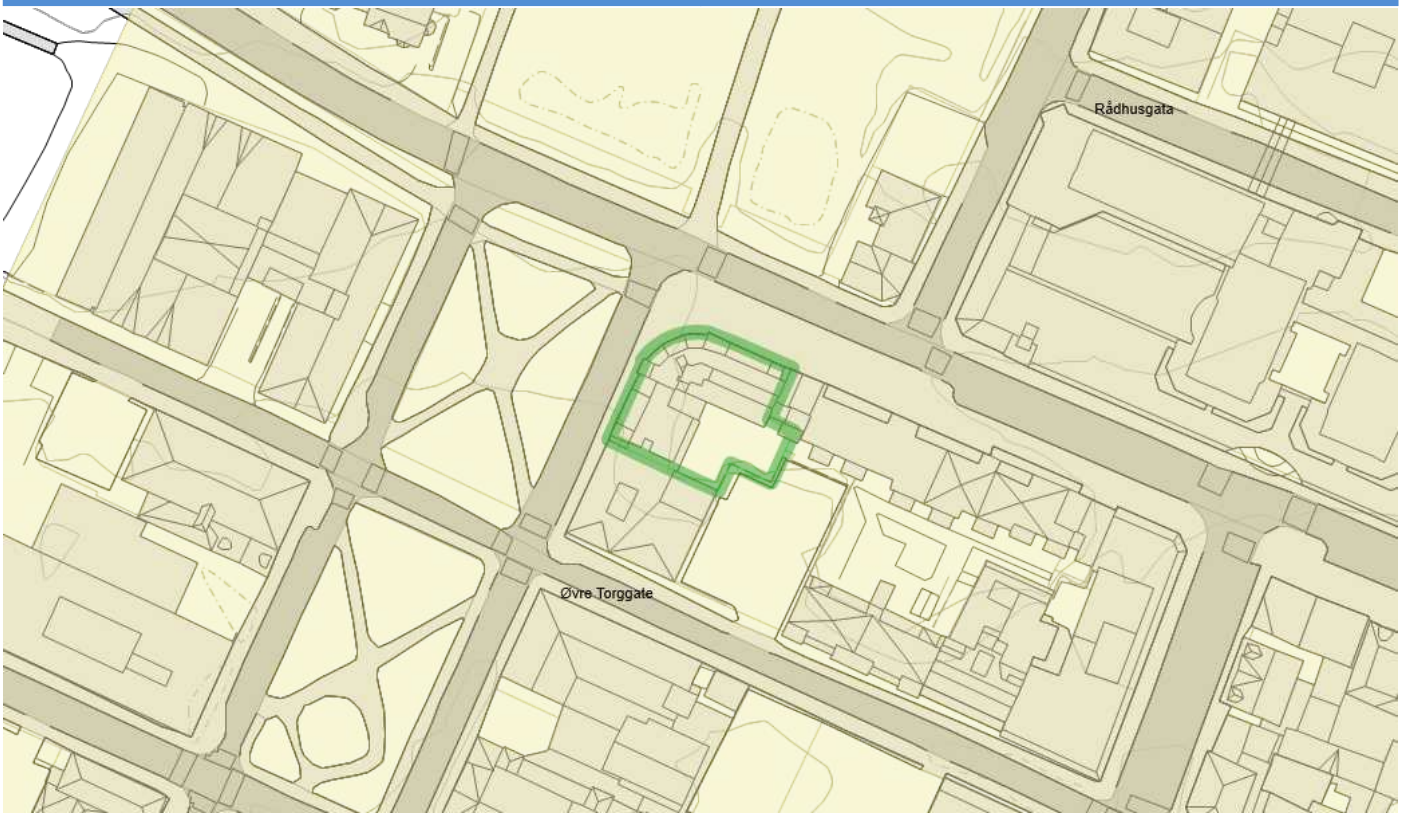
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale 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.

## Berørte datasett (0)

# Kulturminner

## Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart




Kulturmiljøer

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Kulturmiljøer | 1 | x | | 762.82m$^2$ |

**Tema uten treff:**

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

## Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart




Annet SEFRAK-bygg

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 |

## Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart




Fredet

Svært høy bevaringsverdi - klasse A

Høy bevaringsverdi - klasse B

Middels bevaringsverdi - klasse C

Sammensatt kulturmiljø

Kulturmiljø - Svært høy verneverdi

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Kulturmiljø - Svært høy verneverdi | 1 | x | | 762.82m$^2$ |
| Sammensatt kulturmiljø | 1 | x | | 762.82m$^2$ |

**Tema uten treff:**

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

# Eiendomsinformasjon

## Eiendommer innenfor analyseområdet

| Kommune | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall | Areal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 | 114 | 386 | 0 | 0 | 1 | 762.82m$^2$ |

## Bygninger innenfor analyseområdet

| Byggtype | Antall | Areal |
|---|---|---|
| Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer | 1 | 528.45m$^2$ |

# Arealplaner

## Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

| Fare/sikring/hensyn/båndlegging | Areal |
|---|---|
| Flomfare | 803.51m$^2$ |
| Ras- og skredfare | 6.71m$^2$ |
| Bevaring kulturmiljø | 1525.64m$^2$ |

## Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

| Formål | Status | Areal |
|---|---|---|
| Sentrumsformål | Nåværende | 762.82m$^2$ |

## Arealplaner innenfor analyseområdet

| Plan id | Plannavn | Plantype | Status | Areal |
|---|---|---|---|---|
| 0602432 | Detaljregulering for Øvre Torggate 14 og 16 | Detaljregulering | Endelig vedtatt arealplan | 0.01m$^2$ |
| 060243-11 | REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE: GAMLE KIRKEPLASS-HAUGES G.-ST. OLAVS G.-ØVRE TORGGATE | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan | 729.27m$^2$ |

## Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

| Formål | Areal |
|---|---|
| Bolig/Forretning/Kontor | 729.27m$^2$ |
| Uteoppholdsareal | 0.01m$^2$ |

## Datasett uten treff (0)

Drammen kommune

# Kartutsnitt

| Eiendom: | Gnr: 114 | Bnr: 386 | Fnr: 0 | Snr: 9 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Gamle Kirkeplass 4<br>3019 DRAMMEN | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Matrikkelnummer | Husnummer med bokstav | Husnummer |
| Kommunalveg gatenavn. | Hekk | Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre) |
| Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm) | Teiggrensepunkt | Teiggrense fiktiv |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Mønelinje |
| Takkant | Takoverbyggkant | Taksprang |
| Trapp inntill bygg | Veranda | Gangfelt avgrensning |
| Veg annen avgrensning | Veg fiktiv grense | Vegdekkekant |
| Flaggstang | Gjerde | Loddrett mur |
| Parkdetalj | Takoverbygg | Udefinerte bygg |
| Bolig | Annen næring | Eiendom |
| Gang- og sykkelveg | Veg | Gatelys (belysningspunkt) |
| Gatelys (Lysarmaturt) | Mast | Skap |
| Forsenkningskurve | Høydekurve | Gravplass |
| Park | Bebygd område | Annet |

# Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 114 | Bnr: 386 | Fnr: 0 | Snr: 9 |
| Adresse: | Gamle Kirkeplass 4<br>3019 DRAMMEN | | | |
| Annen info: | Detaljregulering for Øvre Torggate 14 og | | | |

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

Matrikkelnummer

Husnummer med bokstav

Husnummer

Kommunalveg gatenavn.

Eiendomsgrense

Bygningsdelelinje

Bygningslinje

Mønelinje

TakoverbyggKant

Taksprang

Udefinert bygning

Bygning

Gang- og sykkelveg

Høydekurve

Forsenkningskurve

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsteig

RpAngittHensynGrense

RpFareGrense

RpGrense

RpFormålgrense

RpBestemmelseGrense

RpRegulertHøyde

Avkjørsel

Eiendomsgrense som skal oppheves

Bygg, kulturminner, mm som skal bevares

Byggegrense

Byggelinje

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Måle- og avstandslinje

Bevaring av bygninger

Bolig/Forretning/Kontor

Forretning/Kontor

Bestemmelsesområde

Bevaring kulturmiljø

Ras- og skredfare

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

Nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting

Uteoppholdsarealer

Kombinert bolig, forretning og kontor

Kjøreveg

Fortau

Sykkelanlegg

Annen veggrunn, tekniske anlegg

Drammen kommune

# Kommuneplan

| Eiendom: | Gnr: 114 | Bnr: 386 | Fnr: 0 | Snr: 9 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Gamle Kirkeplass 4<br>3019 DRAMMEN | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel for Drammen komm | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

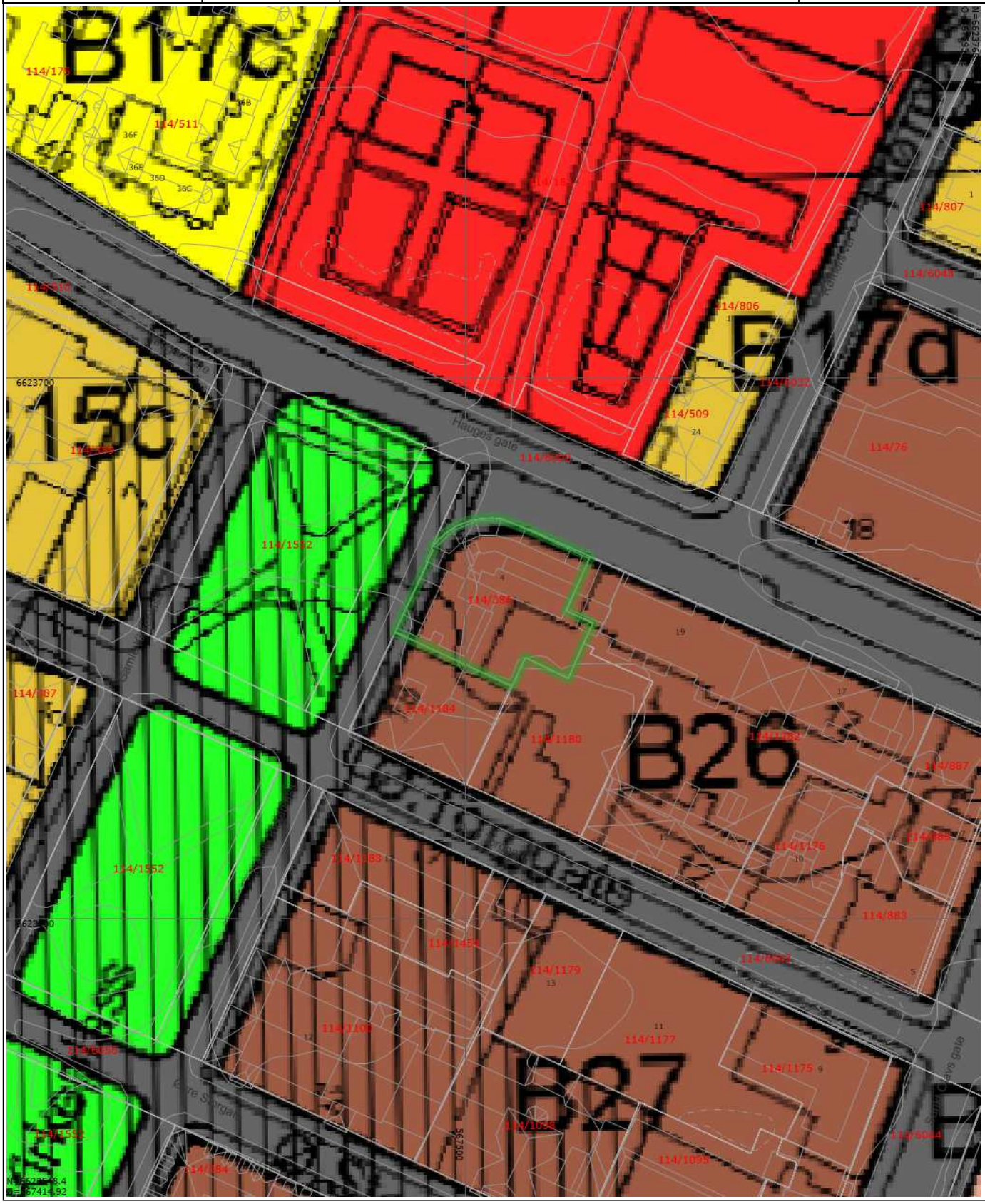
- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- KpBestemmelseOmråde
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Blågrønnstruktur - Nåværende

Drammen kommune

# Kommunedelplaner

| Eiendom: | Gnr: 114 | Bnr: 386 | Fnr: 0 | Snr: 9 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Gamle Kirkeplass 4<br>3019 DRAMMEN | | | |
| Annen info: | Kommunedelplan sentrum | | | |

Målestokk 1:1000

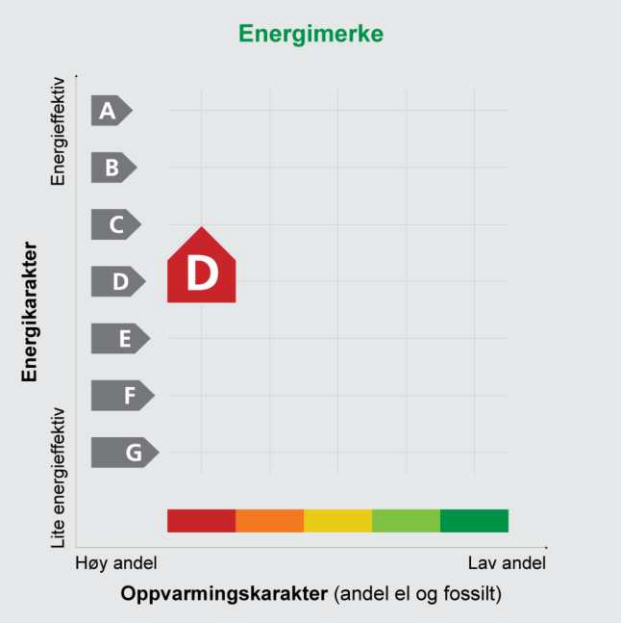


# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Matrikkelnummer | Husnummer med bokstav | Husnummer |
| Kommunalveg gatenavn. | Eiendomsgrense | Bygningsdelelinje |
| Bygningslinje | Mønelinje | TakoverbyggKant |
| Taksprang | Udefinert bygning | Bygning |
| Gang- og sykkelveg | Høydekurve | Forsenkningskurve |
| KpOmråde kommunedelplan gjeldende | Eiendomsteig | KommunedelplanRaster |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Gamle Kirkeplass 4 |
| Postnr | 3019 |
| Sted | DRAMMEN |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 114 |
| Bnr. | 386 |
| Seksjonsnr. | 9 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 158619245 |
| Bolignr. | H0207 |
| Merkenr. | A2021-1295283 |
| Dato | 09.08.2021 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Nora Marie Ask |

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1994 |
| **Bygningsmateriale:** | Mur/tegl |
| **BRA:** | 51 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet |
| **Ventilasjon:** | Balansert |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Gamle Kirkeplass 4
Postnr/Sted: 3019 DRAMMEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0207
Dato: 09.08.2021 13:36:28
Energimerkenummer: A2021-1295283
Ansvarlig for energiattesten: Nora Marie Ask
Energimerking er utført av: Nora Marie Ask

Gnr: 114
Bnr: 386
Seksjonsnr: 9
Festenr:
Bygnnr: 158619245

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 3: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

# 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:**
Gamle Kirkeplass 4, 3019 Drammen
Gnr. 114, Bnr. 386, Snr. 9, Drammen kommune.

**Oppdragsnummer:**
83260052


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Drammen

**Saksbehandler:** Kristian Haltvik

**Telefon / Mobil:** 40 00 23 28 / 454 38 650

**E-post:** kristian.haltvik@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.

---